clubforest™ Feel Wood. 木の家と、暮らそう。

永く美しく住まう「家」のためにできることをご一緒に

すてきな家族

vol. 86
[2014年 秋冬号]

特集 築年数別

住まいを維持するポイント

いまから備える
エクステリアの雪害対策
新旧火災保険の比較
ケースで学ぶはじめての介護

いまから始める
相続対策

冬の前にしておきたい
給湯器の点検

プレゼントが当たる!

ご愛読者アンケートとカタログご請求は、本誌同封の台紙ハガキをご利用ください。

住友林業がカフェを施工!?
→詳しくは次ページへ

住友林業

2

3

4

1

住友林業が施工を務めた「野菜倶楽部 oto no ha Café（オトノハカフェ）」（設計・監理:音羽建物・KAJIMA DESIGN）
東京都文京区関口2-11-31　http://www.otonoha-cafe.jp　1.開放的な吹き抜け空間。2.柱と梁がダイナミックな空間を作り出す2階客席。3.1階には木のぬくもりに囲まれた書斎コーナーも。4.「静岡の農園で採れたおいしい有機野菜の料理が人気です。椿山荘に隣接し、まわりには樹木があふれる都心とは思えない雰囲気に、心がなごみます。ぜひ皆様、お越しください」（住友林業株式会社 木化営業部マネージャー 高地 良隆）

木の家で培った技術を お店や保育園、福祉施設など 人が集う建物づくりに活かしたい

　住友林業では、「木から生まれる未来、木化。」をコンセプトに、「MOCCA（木化）」ブランドを立ち上げました。自然素材である木に包まれた心地よい空間づくりを、オーナーの住まいはもちろん、お子様の通う保育園や家族で訪れるカフェなどにも展開いたします。

　その推進を担うのは、住友林業・木化営業部。ビッグフレーム構法など、住友林業の家で培った技術を、商業、教育、福祉施設など、住宅以外の建築に活かします。

　上の写真は、東京・文京区の緑豊かなエリアにある「野菜倶楽部　oto　no　ha　Café」。木の香りがする落ち着いた空間は、住友林業が施工したものです。

　これまで、住宅以外の建物は、大半が鉄骨や鉄筋コンクリートで建てられてきましたが、2010年に「公共建築物等木材利用促進法」が施行され、現在、住宅以外の建物での木材利用が推進されています。

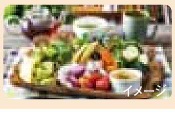
　木造建築は、持続可能な自然素材を利用するため、環境にやさしく、また、木材の心地よさは、健康・心理面でも人に良い影響を与えることが実証されています。

　人が集う施設に、木のぬくもりと安らぎを。木化営業部では、さまざまな木造施設の建築に取り組み、住友林業の木の建物を街中に増やしたいと考えています。

MOCCA
実例集を
ご用意して
います。

同封のカタログご請求ハガキで資料をご請求ください。

oto no ha Café



イメージ

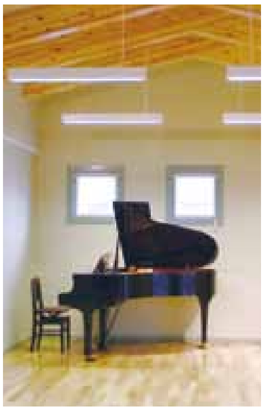
プレゼントのお知らせ

同封ハガキの「ご愛読者アンケート」にお答えいただいた方の中から、抽選で10名様に、「野菜倶楽部 oto no ha Café」のペアランチ券をプレゼントいたします。
詳しくは同封のアンケートハガキをご覧ください。

住友林業の木造施設

MOCCA

施工例



1. 飲食店舗・商業施設

木が持つぬくもりと安らぎを感じられる、環境価値の高い憩いの空間をご提供。自然の光と風に包まれ、人が集う施設づくりをめざします。

2. 工場・事務所施設

構造用LVL（Laminated Veneer Lumber/単板積層材）を使用した大規模木造建築。工場内部は幅約18m、奥行き約34mの無柱の大空間を実現。

3. 高齢者福祉施設

柱や梁の木造感・木質感を大切にした、ご高齢の皆様がくつろいで暮らせる住まいをご提供しています。

4. 保育園・幼稚園

子どもたちの目に映るのは内装のやさしい色合い。木のぬくもりを大切に、家のようにのびのびと過ごせる園舎をご提案しています。

気になる木の話 ※住友林業・筑波研究所での研究結果

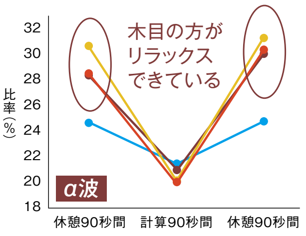
木でかしこい子どもが育つ？

小・中学校の子ども計10名を対象に、一人ずつランダムに4種類の空間に座ってもらい、休憩（90秒）→計算（90秒）→休憩（90秒）の計270秒間の脳波の推移を調べました。

【4種類の空間】●白色クロス、●木目ライトオーク、●木目ミディアムオーク、●木目ダークオーク

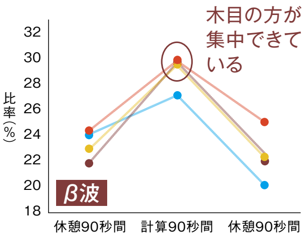
木でかしこい子どもが育つ？

リラックスしているかどうかを確認できるのが、脳波のα波です。白色クロスに比べて、木目はどれもα波の比率が高く、リラックスしていることがわかりました。



木の部屋の方が広く感じる？

集中しているかどうかを確認できるのが、脳波のβ波です。木目の方が、休憩中と計算中のメリハリが白色クロスよりも大きく、より計算に集中できていることがわかりました。



木の部屋は、リラックスと集中の気持ちを切り替えやすく、結果として学習がはかどると言えそうです

住友林業からのお知らせや
旬の情報をご案内します。

スミリンタイムズ
SUMIRINTIMES

ご報告

「カーボンオフセット」植林レポート

インドネシアの人々とともに 地域に根付いた森づくり活動をさらに拡大!

2009年から始めた「住友林業の家」の建築過程などから排出されるCO_2を植林でオフセットするプロジェクトを、2017年3月まで3年延長(トータル8年)することが決まりました。植林面積は2,400ヘクタールの計画で、東京ドームのおよそ1,840個分*になります。この取り組みは植林だけではなく、地域に貢献する活動も実施しています。一緒に植林を行っているスピットウラン村の幼稚園を今年5月に当社が訪問した際、子どもたちから笑顔いっぱいの歓迎を受けました。今後ともこのような地域に根付いた森づくり活動をいっそう進めてまいります。

＊東京ドームの大きさ13,000m²より算出

幼稚園への訪問時には、子どもたちが笑顔で歓迎

みんなそろってハイ、ポーズ!

当社副社長の早野より文房具をプレゼント

●植林活動の延長に伴い、ただいま次の植林候補地を調べています!

これまで培ってきた経験と実績を基に、次の植林候補地を探しています。対象となる地域は、東ジャワのプロボリンゴ県内などで、インドネシア第二の都市であるスラバヤから車で2時間ほどのところです。地域の人たちとの対話を繰り返しながら、休耕地などを調べています。ふさわしい場所が見つかれば、雨季の到来を待って、地ごしらえや植え付けなどの作業に取り掛かる予定です。詳しくは次号以降でお知らせいたします。お楽しみに!

本誌85号(2014年春夏号)に掲載した「カーボンオフセット」植林レポートにつきまして、記載に誤りがありました。
正しくは下記のとおりです。お詫びして訂正いたします。
・植林プロジェクトにおけるこれまでのCO_2吸収量　[誤]約1.1万トン(2013年3月に算出)　[正]約1.1万トン(2014年3月に算出)

プロボリンゴ県スンブル村の
休耕地周辺の植林候補地

ご案内

上質感あふれるデザイン性の高い住まいを設計・提案

邸宅設計プロジェクトが始動

住友林業では、プレミアムな住まいを求められるお客様に、より一層ご満足いただくため、高い設計品質で住まいをプロデュースする「邸宅設計プロジェクト」を開始しました。

ナラの原木

ヒノキの構造材

●その第一弾として駒沢第一展示場がオープン

住友林業の住宅建築の精鋭集団"デザインパートナーグループ"と、「ザ・ペニンシュラ東京」などを手がけた気鋭のインテリアデザイナー・橋本夕紀夫氏がコラボレーションし、「都市に建てる日本の風情」をコンセプトに、モダンでありながらも、日本の伝統や文化を表現する空間を提案。その第一弾となる駒沢第一展示場が10月にオープンしました。
日本の伝統技術である左官技術を活用した塗り壁をはじめ、漆塗り、金箔、銀箔、組子障子などを随所に取り入れるなど、趣向をこらしたデザインとなっています。建具や床材には北海道産のナラ材を使用。さらに、国産ヒノキを使用したビッグフレーム構法が優れた耐震性を確保しながら、自然の心地よさを感じる開放感をもたらします。ぜひ展示場でその姿をご覧ください。

※内覧には予約が必要です。下記の電話番号でご予約をお願いいたします。
TEL.03-5491-5935(目黒支店オーナーズサポート)
受付時間 9:15～17:30　定休日／火・水曜
■駒沢第一展示場
東京都世田谷区深沢4-6 駒沢公園ハウジングギャラリー ステージ2
http://sfc.jp/ie/designpartnergroup/rdp/

永く美しく住まう「家」のために
できることをご一緒に

すてきな家族

86号 [2014年 秋冬号]
Autumn & Winter

『すてきな家族』では、毎号、永く快適に住まう我が家づくりの参考になる話題をご提供。今回の特集は築年数別の住まいの維持管理ポイントをご紹介します。エクステリアの雪害対策や、相続対策など、暮らしのお役立ち情報も満載。本誌が皆様の豊かな生活の一助となれば幸いです。

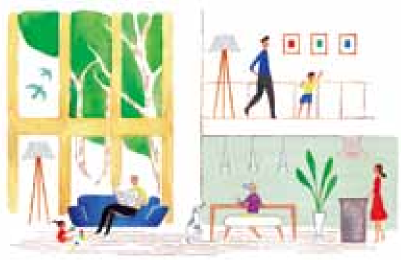
【発行】
住友林業株式会社 住宅事業本部
品質保証部
(2014年10月31日発行)
〒100-8270
東京都千代田区大手町一丁目3番2号
経団連会館
TEL : 03-3214-3790
※本誌掲載の記事内容に関するご質問をお受けいたします。
※建物や本誌お届け先のご相談は「支店」お客様センターでお受けいたします。
住友林業のホームページ
http://sfc.jp/

ミックス
責任ある木質資源を使用した紙
FSC® C020828

VEGETABLE OIL INK

この冊子は、環境保護のため、FSC認証紙と大豆油インクを使用しています。FSC認証紙とは、非営利国際団体FSC(Forest Stewardship Council =森林管理協議会)の原則と基準に基づいて適切に管理された森林から切り出したチップを採用したものです。

CONTENTS



02 MOCCA(木化)事業の紹介
04 スミリンタイムズ

特集 築年数別
06 **住まいを維持するポイント**
08 築0〜5年目、築5〜10年目のポイント
10 築10〜20年目、築20年目以降のポイント
12 いまの暮らしに合わせた間取りリフォーム

住まいの維持管理
15 住まいの維持管理情報
16 メーカー探訪 ノーリツ編
17 住宅設備セレクション 給湯器編

いまから備える暮らしのヒント
18 エクステリアの雪害対策
20 いまの暮らしに合わせた火災保険の見直し
22 ケースで学ぶはじめての介護

いまから始める相続対策
26 賃貸住宅経営による節税効果
28 優良資産として引き継ぐ自宅のあり方
29 “争族”を回避し売却益を有効活用
30 賃貸住宅の価値を再生し次世代に相続

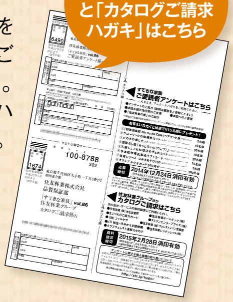
32 オーナー専用サイト クラブフォレストのご紹介
34 オーナーの声 読者の広場

ご愛読者アンケートで皆様のご意見・ご感想を大募集!

本誌では、オーナーに役立つ情報をより充実させるため、皆様からのご意見やご感想をお待ちしています。ぜひ、同封のご愛読者アンケートハガキのアンケートにお答えください。

本誌が入っていた袋に右の台紙が同封されています(宛名が書かれている台紙です)。アンケートのご協力と各種資料請求は、こちらのハガキをご利用ください。

「ご愛読者アンケートハガキ」と「カタログご請求ハガキ」はこちら



抽選で620名様にすてきなプレゼント!

10名様
「野菜倶楽部 oto no ha Café」ペアランチ券

10名様
フローリングの傷補修セット

50名様
ひのきの癒しセット

10名様
雪降ろし器「おっとせいG(ロング)」

20名様
石鍋シェフ お料理決め手5点セット

15名様
千本松牧場 乳製品ギフトカード

5名様
孫育シリーズ つみきあそび100

500名様
オリジナルクオカード500円分

\特集/

築年数別 住まいを維持するポイント

本誌では、毎号アンケートでお手入れやメンテナンス情報の掲載希望を多くいただきます。今回はその中でもご質問の多い、築年数別の点検ポイントや設備の寿命について、詳しくご説明いたします。

教えてくれるのは

住友林業ホームテック株式会社
メンテナンス部 副部長
加藤 健二

住まいは定期的に点検し、お手入れやメンテナンスをすることで、良好な状態を長く保つことができます。

私たちが定期点検で5年目、10年目のお宅にお伺いして、「このお部屋は使われていますか?」とお尋ねするぐらいにきれいなことがあります。その秘訣を伺うと、皆様、特別なことではなく、日々のお手入れをしっかりとされているのです。例えば、鏡を毎日拭いていれば、汚れはこびりつきません。毎日の浴室の利用後に、シャワーで皮脂や石けんカスを洗い流しておけば、カビの発生を抑えることができます。こうした日々のお手入れにまさるものはないのです。

日々のお手入れできれいな状態を長く保つことはできますが、住宅の設備機器には耐用年数があり、使い続けると必ず寿命が訪れます。また、シロアリや雨水などによる木部の腐れから住まいを守るため、定期的な防蟻処理、防水処理も大切です。

左の表に住まいのメンテナンス時期の目安をまとめました。クロスの張り替えや畳の交換など、使用状況などによって適切なメンテナンス時期は異なりますので、住まい方に合わせて参考にしてください。

お住まいの補修・修理のご相談は住友林業コールセンターまで

お住まいに不具合がございましたら、まずはお電話を。その際に、お客様番号をお知らせください(お客様番号は、保証書や各点検シート、本誌に同封のアンケート台紙に明記されています)。
アドバイスで解決できない場合は、専門スタッフがご自宅にお伺いし、対応いたします。補修などのデータは今後のサポートの際の履歴として保存・管理いたします。

“こんなご相談を承ります”

● 住友林業コールセンターの電話番号は本誌裏表紙をご覧ください。

日頃のお手入れ・注意点と住まいのメンテナンス時期の目安

		自分でできる 日頃のお手入れ・ご注意	住友林業に依頼 本体交換・再施工工事等の目安					
			5年	10年	15年	20年	25年	30年
内装	クロス	日々のお手入れは、静電ハタキでホコリ払いを。剥がれがある場合は、早めにクロス用ノリで補修しましょう。		張り替え		張り替え		張り替え
内装	フローリング	日々のお手入れは、乾いた布やモップでホコリ取りを。水拭きを頻繁に行うと、ひび割れの原因になります。						張り替え
内装	畳	日々のお手入れは、ほうきか掃除機で。掃除機の場合、畳の目に沿ってていねいにゆっくりと（1畳を2分）。		畳の表替え		畳の交換		畳の表替え
内装	ドア・引き戸	日々のお手入れは、静電ハタキなどでホコリ取りを。建付けに不具合が起きたら、すぐに調整をしましょう。						本体交換
内装	障子・ふすま	日々のお手入れは、静電ハタキなどでホコリ取り。敷居のホコリに気づいたら、建具を外して掃除を。		張り替え		張り替え		張り替え
内部設備	24時間換気システム	2～3カ月に1度はフィルターを取り外してホコリを取り水洗いを。汚れが取れなくなったらフィルター交換。		本体交換		本体交換		本体交換
内部設備	給湯器・ボイラー	機器本体やリモコンの汚れは、水を固く絞った布で拭きましょう。		本体交換		本体交換		本体交換
内部設備	エアコン	1週間に1度を目安にフィルターのお掃除を。シーズン前には動作の確認をしましょう。		本体交換		本体交換		本体交換
内部設備	照明	カバーやカサの取り外しやお手入れ方法は、器具によって異なります。取扱説明書をご覧ください。		本体交換		本体交換		本体交換
内部設備	ガス/IHコンロ・レンジフード	コンロは使用の都度、お掃除を。レンジフードのフィルター掃除は1カ月に1度を目安にしましょう。		本体交換		本体交換		本体交換
内部設備	キッチンカウンター・シンク	カウンターは一日の終わりにカラ拭きを。シンクは中性洗剤とスポンジで洗いましょう。				本体交換		
内部設備	バスユニット	一日の終わりには、壁と床に冷水シャワーをかけて汚れを洗い流しましょう。				本体交換		
内部設備	洗面化粧台	洗面ボウルは一日の終わりにカラ拭きを。週に1度は浴室用中性洗剤とスポンジで洗いましょう。		本体交換		本体交換		本体交換
内部設備	便器・温水洗浄便座	便座からこぼれた尿や結露水はこまめに拭きましょう。便座のカラ拭きは静電気が発生するのでご注意を。		温水洗浄便座交換		温水洗浄便座交換		温水洗浄便座交換
内部設備	水栓	水栓金具は、中性洗剤をやわらかい布につけて拭き、水拭き後、カラ拭きで仕上げましょう。		本体交換		本体交換		本体交換
床下	防蟻処理	シロアリは湿気を好むので、換気口の前には物を置かないようにして、床下の通気を確保しましょう。		防蟻再施工	防蟻再施工	防蟻再施工	防蟻再施工	防蟻再施工
外回り	バルコニー	ふだんは床をほうきで掃除します。月に1度は排水口のごみをチェックしましょう。		防水層再施工		防水層再施工		一式交換
外回り	サッシ・玄関ドア	アルミサッシのお手入れは、固く絞った布で水拭きし、カラ拭きを。レール部のホコリ取りもこまめに。						本体交換
外回り	屋根	地震や台風の後には、屋根材のズレ、外れ、割れなどがないか点検しましょう。		再塗装		再塗装		葺き替え
外回り	外壁	外壁の種類によって、お手入れ方法は異なりますが、どの場合も高圧水による洗浄はお控えください。		再塗装		再塗装		再塗装

建物によってメンテナンス時期の目安が異なります。

※建設時期や仕様によって、床下や外回りのメンテナンス時期の目安が異なる場合がございます。また、設備や部品等の交換時期は、ご使用の条件や環境によって異なります。上記は目安として参考にしてください。 2009年6月1日着工以降のお客様は、ご入居時にお渡しした維持保全計画書をご覧ください。

日頃のお手入れと定期点検で万全の維持管理

ご入居後、3カ月、1年、2年、5年に実施する定期点検で、住まいに関する疑問点や不具合などを解決。セルフメンテナンスは、冊子「快適住まいのABC」やサイト「クラブフォレスト」を参考にしてください。

気になる箇所は定期点検時に解決を

住友林業では、お引き渡し後、定期的に点検にお伺いします。定期点検では、住まいの点検シートに則り、外壁や屋根、給排水設備などの外部点検と、建具や床、壁、住宅設備などの内部点検を実施いたします。

3カ月目点検では、外部点検、内部点検のほかに、お手入れ方法や維持管理のご説明もいたします。

1年目点検では、建具の作動確認なども入念に行います。住み慣れてくると、住まいについて、気になる部分が出てくるかもしれません。そのような箇所がございましたら、点検担当者にお伝えください。すぐに対処いたします。

2年目点検では、設備機器など2年保証該当部に問題がないかもチェックいたします。

5年目点検では、設備機器の消耗部品を点検いたします。消耗部品を適切な時期に取り替えることで、設備全体の寿命を延ばすことができます。

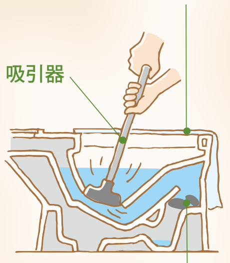
台風など自然災害の後は家のまわりのチェックを

日々のお手入れと定期点検が、住まいの維持管理にはもっとも大切ですが、台風や地震、大雪などが発生した際には、災害が収まったのちに、外壁や屋根、エクステリアなどに被害がないか、家のまわりをご確認ください。

こんなときは？

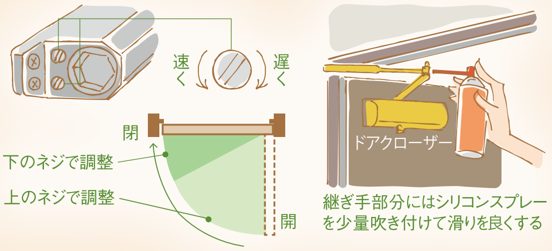
トイレが詰まった

吸引器で詰まりを取り除きます。周辺に汚水が飛び散らないよう、透明のビニールシートか開いたゴミ袋の真ん中に穴をあけ、吸引器の柄を通して使うと便利です。便器の排水口に吸引器を密着させて静かに押し付け、勢いよく引きます。数回繰り返して様子を見ます。詰まりが取れたようなら、まずバケツで少し水を流し、スムーズに流れるかどうか確認しましょう。いきなりタンクの水を流すと、便器からあふれてしまう場合があるのでご注意ください。それでも流れが悪い、またはその後も詰まる場合は、異物が残っていることがあります。そのような場合は、住友林業コールセンターへご相談ください。



ドアの閉まるスピードが速い・遅い

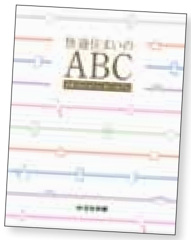
ドアクローザーは、油圧により閉まる速度を調整できます。2つのネジがある場合、上は、開いたドアを途中まで閉めるための調整ネジ。下は、カチャッと閉まるときの調整ネジです。ドアの閉まり具合を確かめながら、両方のネジを調整してください。ネジは右に回せば遅くなり、左に回せば速くなります。ほんのわずかで変化するので、少しずつ、調子を見ながら調整します。ネジが1つの場合も、同様の方法で調整してください。



お手入れ・セルフメンテナンスの方法は「快適住まいのABC」「クラブフォレスト」をご覧ください。

ドアノブのガタツキなど、何か不具合が発生したら、ご入居時にお渡しした冊子「快適住まいのABC」や、オーナー専用サイト「クラブフォレスト」のお手入れコーナーをご覧ください。ドライバー等でセルフメンテナンスが可能な部分について、詳しくご説明しています。

クラブフォレスト 検索 https://clubforest.com/ ※ご入会もこちらから



クラブフォレストでセルフメンテナンスの動画も公開中

約10年で設備機器の交換 10年目点検では防蟻・防水の対策を

電気・ガス系の設備機器の耐用年数はおおむね10年です。使い方にもよりますが、7 ～ 13年程度で交換が必要になります。 10年目点検時には防蟻・防水の再施工工事と外壁の再塗装工事をおすすめします。

住宅設備機器の耐用年数は約10年

住宅の設備機器には耐用年数があり、必ず寿命が訪れます。電気・ガス系の設備機器は、おおむね10年前後で交換が必要になります。

これらの設備機器は、故障が起きてからの対応では、交換までに日数を要する場合があります。例えば、冬場に給湯器が故障した場合、何日も温水が使えないと、とても不便です。

快適な暮らしのためには、トラブルが起きる前の点検と、不調を感じた際の早めの交換をおすすめいたします。

最新の設備機器は、機能性や使いやすさ、お手入れのしやすさ、省エネ性能などが向上しています。

例えば、給湯器の場合、最新の省エネ高効率ガス給湯器「エコジョーズ」と従来の給湯器を比べると、年間ランニングコストは約2万円ほどの節約が期待でき、二酸化炭素の排出量も約15％削減できます（詳しくは17ページ参照）。

また、最近のガスコンロは天板がガラス製のものが多く、汚れがこびりつきにくく、楽にお手入れできるようになっています。

【最新設備機器の一例】

2

1

3

1.スイッチを取り外せてお手入れしやすいコンロ（ノーリツ）
2.自動でフィルターとファンを洗浄するレンジフード（クリナップ）
3.フィルターの自動掃除機能を備えたエアコン（ダイキン）

建物の耐久性を脅かす4つの要因への対策を

住まいの耐久性を脅かすものは主に4つあります。地震、火災、シロアリ、水による木部の腐れです。

地震の発生を防ぐことはできません。火災も不可抗力で防ぎようがない場合もあります。この2つについては、保険で安心を手に入れるのが最善の策でしょう。火災保険は時代とともに補償内容が進化していますので、契約内容の見直しもご検討ください。また、事前に内容を把握しておくと、いざというときに役立つでしょう（詳しくは20ページ参照）。

シロアリは住まいの大敵です。また、雨漏れ、水漏れなどを放置すると、木部が腐り、柱や土台の強度が損なわれます。

それを予防するために、10年目点検の際に、防蟻の再施工と外部の再塗装、シーリング工事、そしてバルコニーの防水再施工をおすすめしています。これらの工事（有償）をしていただくことで、構造躯体と防水の保証を延長いたします。

10年目点検を終えたオーナーの声

うれしい友人の言葉

春に10年目の延長保証工事をしていただきました。その後訪ねてきた友人に「10年が過ぎたとは思えないね」と言われました。感謝でいっぱいです。

（静岡県　N様）

気持ちもリフレッシュ

10年目のメンテナンスを行いました。丁寧な説明と作業で大変満足しています。くすんでいた屋根の色も明るくなり気持ちもリフレッシュできました。

（東京都　K様）

※屋根の工事は延長保証の対象外です。

仕上がりに満足

10年目のメンテナンス工事を昨年行い、仕上がりに満足しています。費用は予定より高くなってしまいましたが。

（兵庫県　M様）

快適な生活

10年目点検も無事終わり、給湯器、ガスコンロ等も交換、トイレの温水洗浄便座も新しくなり、12年も過ぎたと思えないほど快適な生活に感謝です。

（宮城県　T様）

延長保証工事にはいくらぐらいかかるの？

工事内容やお住まいの規模、立地条件などにより異なりますが、例えば、延べ床面積約100平米のお宅の場合、工事費用の総額は約150万円でした。

※「防蟻再施工工事」「外部再塗装・シーリング工事」「バルコニー防水再施工工事」を行った場合です。

※建設時期や仕様によって、点検・メンテナンス時期の目安が異なります。また、設備や部品等の交換時期は、ご使用の条件や環境によって異なります。上記文中の時期は目安として参考にしてください。

不具合を見つけたら
建具の補修や部品の交換を

築10年を越えると、網戸の網の交換や障子やふすまの張り替え、建具の部品交換なども必要になってきます。補修依頼は「クラブフォレスト」でも24時間受け付けております。

網戸の張り替えや建具の部品交換

住み続けると、障子やふすまが破れたり、網戸の網がたわむことがあります。障子やふすまの張り替え、網戸の網の交換方法などは、ご入居時にお渡しした冊子「快適住まいのＡＢＣ」や、オーナー専用サイト「クラブフォレスト」でご紹介しています。

また、ドアのハンドルや引戸の戸車など、建具の部品は使用状況によって交換が必要になります。住友林業コールセンターにご連絡いただければ、部品の手配や修理サービス（有償）をいたしますので、いつでもご連絡ください。「クラブフォレスト」でも、補修のご依頼を24時間受け付けており、不具合箇所の画像をご自身でアップすることもできますので、状況説明や、品番などがわからない部品についての問い合わせなども簡単です。

クロスやフローリングの張り替え時期は？

点検時などに、クロスやフローリングの張り替え時期について質問をいただくことがあります。不具合がある場合は、都度、補修・張り替えなどが必要ですが、お使いいただいて問題がない場合は、いつ替えなくてはいけないという決まりはありません。7ページの表はあくまで目安としてご覧ください。

また、フローリングのワックスがけの頻度も、部屋の使用状況によって汚れや傷みは異なりますので、ツヤ感がなくなってきたり、汚れが目立つと感じたときに行えば大丈夫です。その際に大切なのが、床をきれいに掃除してからワックスをかけること。床が汚れたままワックスをかけると、汚れが取れなくなるのでご注意ください。

ワックスをかけると、床をガードする膜ができ、傷や汚れがつきにくくなります。ふだんのお手入れもラクになり、フローリングが長持ちするようになります。

お手入れの手間を軽減できる水まわり設備のリフォーム

キッチンやトイレは、15年程度でリフォームされるオーナーが多くいらっしゃいます。ちょうどキッチンのコンロやレンジフード、トイレの洗浄便座などが寿命を迎える時期にあたり、最新の設備に交換されています。

キッチン、トイレなどの水まわり設備は毎日のお手入れが大変です。最新の設備なら、その手間を軽減できるため、オーナーの皆様も積極的にリフォームされているようです。

10年目に防蟻・防水再施工と外壁再塗装をされなかった方も今後のためにご検討を

今後、10年、20年と快適な我が家に住まい続けていただくために、10年目のメンテナンス工事をされなかったお客様も、防蟻再施工、防水再施工、外壁の再塗装工事をおすすめいたします。

これらは予防的な作業のため、効果が見えにくいものですが、確実に住まいの寿命を延ばすものです。

お手入れの手間を軽減できる最新の水まわり設備

革新的な清潔さと超節水を実現したトイレ

使用前に便器ボウル面にミスト（水道水）を自動でふりかけ、汚れをつきにくくするなど、お手入れを軽減するための新機能が充実。従来の便器に比べ、1回の便器洗浄水量で約9リットルの節水を実現しました。これは年間の水道代で約14,900円の節水につながります。

TOTO ネオレスト AHタイプ（品番:CES9786）
販売価格：306,020円（税込）（工事費別途）
※詳しくはクラブフォレストのオンラインショップへ。

便器奥の吐水口から水が勢いよく噴出。旋回流で便器全体をぐるりと洗浄します

お掃除しづらかった便座の縁をなくしました。汚れてもサッと拭くだけできれいに

定期的なメンテナンスと暮らしに合わせたリフォームを

20年目のメンテナンスは、次の10年の快適な暮らしのためのものです。今後の暮らしに合わせたリフォームをお考えなら、メンテナンスのタイミングに合わせると効率的です。

10年ごとに10年目と同様のメンテナンスを

今後、30年、40年、50年、60年と住み続けるためには、定期的なメンテナンスが大切です。長い人生の中では、家をお子様にお譲りになるかもしれません。また、住み替えが必要になるかもしれません。その際に家をベストな状態に維持し、資産価値を保つためにも、メンテナンスは重要です。

10年目で必要だったメンテナンスは、20年目でも必要になります。20年目のメンテナンスは、次の10年のためのものだからです。そこで、防蟻工事や再防水工事、外壁の再塗装工事をこれまで行ってこられなかった方も、今後、長く住まい続けていただくためにご検討ください。

また、10年以上使用されている設備機器については、交換時期を迎えます。使用中に不具合を感じたら、早めの点検・交換をおすすめします。

30年ほどで屋根や雨樋の取り替えも検討時期に

築30年程度が、屋根（スレート）の葺き替えや雨樋の交換目安となります。もちろん、状況によっては、まだお使いいただけますので、補修か交換かを迷われた場合は、住友林業コールセンターまでご相談ください。

フローリングやクロスなども、張り替えか補修かで迷われることがあるかもしれません。ご相談いただければ、担当者がお伺いして、最適なメンテナンス方法をご提案させていただきます。

暮らし方に合わせたリフォームもご検討を

住まいのメンテナンスや設備の交換をお考えなら、いまの暮らしに合わせたリフォームをすることで、より暮らしやすくなります。

例えば、フローリングを張り替えるなら、同時に床暖房を取り入れると、生活がより快適になります。また、太陽光発電システムの導入をお考えなら、外壁の再塗装など、他の工事と一緒にすれば、工事用の足場を共有できるので、設置コストを抑えられます。また、設備の更新時に、いまの暮らしに合わせた間取りの変更を行えば、快適さを保つだけでなく、よりアップさせることが可能です。詳しくは次ページでご紹介します。

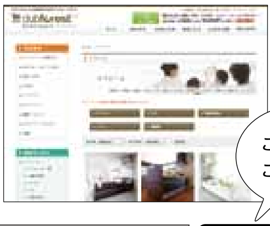
住友林業では、オーナーの皆様の住まいの状況とご要望に応じて、必要なメンテナンス計画をご提案いたします。住まいに関するご質問・ご相談は、本誌裏表紙に記載の住友林業コールセンター、または「支店」お客様センターまでご連絡ください。

プレゼントのお知らせ

同封ハガキの「ご愛読者アンケート」にお答えいただいた方の中から、抽選で10名様に、クラブフォレストのオンラインショップで好評の「フローリングの傷補修キット～匠の補修セット～」をプレゼントいたします。詳しくは同封のアンケートハガキをご覧ください。

築年数別 住まいを維持するポイント

クラブフォレストのオンラインショップで、水まわり設備や太陽光発電リフォームの無料見積もりが可能です！



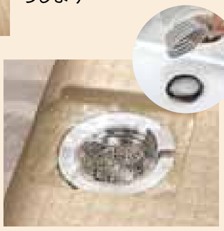
ご入会もこちらから

クラブフォレスト　検索

https://clubforest.com/

お掃除のしやすさと汚れにくさにこだわったユニットバス

汚れが取れやすい特殊な表面処理加工と水はけの良い床面上で、床掃除の手間を減らします



渦の力で排水口にたまった髪の毛などのごみを、まとめてポイッと捨てることができます

LIXIL バス
（品番:LCIB-1616G）
販売価格:
375,520円（税込）
（工事費別途）
※詳しくはクラブフォレストのオンラインショップへ。

※建設時期や仕様によって、点検・メンテナンス時期の目安が異なります。また、設備や部品等の交換時期は、ご使用の条件や環境によって異なります。上記文中の時期は目安として参考にしてください。

リフォームエンジニアがご提案

ちょっとした間取りの変更で いまの暮らしが何倍も快適に!

case study 1 好きなモノ、大切なモノを 間取りを調整してすっきり収納

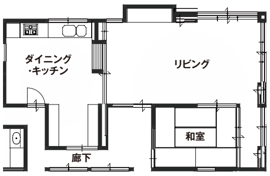
和室をリフォームする際に生まれた、約5畳のウォークインクロゼット。たっぷり収納でき、大きな窓からは光も風もよく入ります

【上】リビングのリフォームの際に、隣接したウォークスルータイプのクロゼットを設置した実例。大容量なので衣替えの必要がありません
【右】2階回廊の手すり壁2面を書棚にした実例。蔵書の冊数や大きさに合わせてすべて現場で造作しました

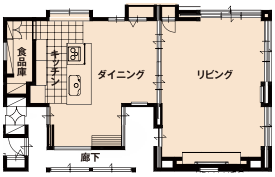
キッチンを対面式にしたことで、リビングにいる家族と話をしながら料理できるようになりました。コンセントの色までこだわったシステムキッチンは、長身の奥様に合わせてカウンターの高さを90cmに。使わない和室や無駄なスペースがなくなり、空間全部を活用できるようになりました

「キッチンにモノを出したくない」というご要望で設けた大容量の食品庫。キッチンが片付き、すっきりと快適に

case study 2 キッチンは、向きを変えたり 高さを変えることで 作業効率が大幅に改善!



[before]



[after]

コンセプトは楽しく快適に

我が家に暮らして10年、20年、30年と経てば、家族構成や生活スタイルにも変化があるものです。それに伴い新築当時には想定していなかったモノも増えているのではないでしょうか。そこで、お客様からよくご相談いただくのが「収納」です。

「読書が好きで本が増えてしまった」「家内の服でクロゼットが満杯に…」「主人がカメラに凝り始めて…」

お客様の趣味やコレクションの話をお伺いした際には、収納リフォームで楽しい暮らしをご提案しています。例えば、書棚の側に読書コーナーを設ければ本がもっと身近になります。使っていない部屋をウォークインクロゼットにすれば、衣類全体が整理でき、窓もあるので通気性も万全です。定年後は趣味の部屋がほしいというお客様も多くいらっしゃいます。独立したお子様の部屋などを活用し、家にいるのが楽しくなる空間をお客様と一緒に考えていきたいですね。

先を見据えた空間をご提案

キッチンライフをより充実させたいと

教えてくれるのは

住友林業ホームテック株式会社
営業推進部 次長
小澤 賢作

同封のカタログご請求ハガキで
資料をご請求ください

①スタイルブック
キッチン/洗面室/バス・トイレ

キッチンやバスなど、水まわりのリフォーム実例が満載の一冊。使いやすい設備やアイデアがたくさん詰まっています。

②スタイルブック
リビング/ダイニング/居室

リビングやダイニングなどのリフォーム実例を豊富にご紹介。間取りや内装を変えて生まれたくつろぎの空間をご覧ください。

③50歳からの暮らし快適リフォーム

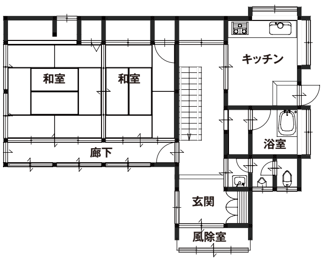
50歳を超えて考える暮らし快適リフォームを、6つのプラン例と成功実例で紹介する一冊です。

④リフォレスト アイテム 2014

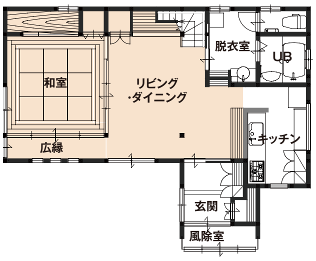
システムキッチンやシステムバスなど、最新の水まわり設備を、特徴やメリット、価格とともにご紹介します。

築年数別 住まいを維持するポイント

case study 3 二間続きの和室の一室をリビングに変更。使い勝手の良い空間に



［before］



［after］

リビングに隣接する和室は、4枚のふすまをすべて片側に引き寄せれば、リビングとひと続きの空間に。お客様が大勢の場合も、十分なおもてなしができます。和室の欄間や船底天井は既存のものを活用。昔の面影を大切にしています

case study 4 間取りを逆転！ LDKを1階から2階に移動。光と風が心地よいリビングに

1階よりも2階の方が明るい環境だったため、1階にあったリビングを2階に、ダイニングキッチンを中2階に移動。2階にあった寝室は1階に。間取りを上下逆転させたことで、生活の中心であるリビングがより快適になりました

いうご相談も多くいただきます。読書と料理が好きというお客様から、キッチンに書棚がほしいとご要望をいただいた際には、引き戸式収納の書棚とパントリーをご提案。キッチンをくつろぎの空間としても楽しんでいただけるようになりました。

　水まわり設備の交換を機に間取り変更をされる方も少なくありません。壁付けキッチンを対面式にして、個室の多い間取りをLDK中心につくり変え、オープンな空間にするケースもよくあります。

　リビング横の使われていない和室は、壁をなくして引き戸にすることで多目的に使えます。親戚や友人など大勢の人が集まったときは開放してリビングからひと続きとして使い、戸を閉めて客間として使うことも可能です。将来的には、介護用の部屋としても利用できるでしょう。

　愛着のある家具や造作を活かしながら、いまの暮らしに合わせた設計ができるのがリフォームの良さです。どんなことでもご相談を。技術とアイデアでお応えします。

プレゼントのお知らせ

同封ハガキの「ご愛読者アンケート」にお答えいただいた方の中から、抽選で50名様に「ひのきの癒しセット」をプレゼントいたします。詳しくは同封のアンケートハガキをご覧ください。

リフォームのご相談はこちらまで
住友林業ホームテック株式会社
フリーコール 0120-5-46109
※最寄りの各支店・営業所に直接つながります
受付時間 9:15～17:30 定休日／火・水曜(支店・営業所)
住友林業のリフォーム 検索

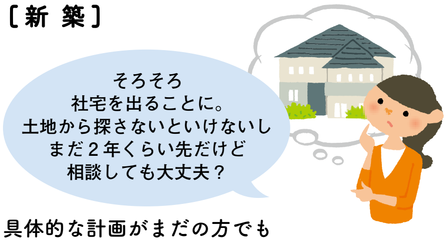
皆様の身近に家づくりをご検討の方がいらっしゃいましたら、ぜひご紹介ください。

**オーナーの皆様から、年間5,000件近くのご紹介をいただき、心より御礼申し上げます。
ご紹介いただいたお客様には、オーナーの信頼にお応えできるよう、最善の対応をさせていただきます。**

住まいづくりはわからないことや不安があるものです。そんなときに、家づくりの経験者であるオーナーの存在は、これから家を建てる方にとって、何よりも心強いものです。皆様のお近くに、家づくりに関心をお持ちの方がいらっしゃいましたら、ぜひご紹介ください。
大切なお知り合いをご紹介いただくにあたり、皆様が築かれた先様との信頼関係がより深まるよう、専門スタッフが責任を持って、最善のおもてなしをお約束いたします。
「紹介されてよかった」「紹介してよかった」というお言葉をいただけるよう、「住まいづくり」をサポートさせていただきます。どうぞお気軽にご相談ください。

こんな方はいらっしゃいませんか？

［新 築］

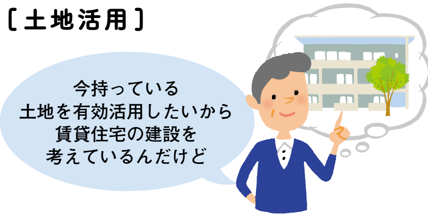


具体的な計画がまだの方でも
家づくりに関心のある方なら大歓迎です！

［建て替え＆リフォーム］

両方に対応できる住友林業グループ
だからこそのご提案をいたします。

［土地活用］



賃貸住宅の建設から、完成後の賃貸管理
まで万全のサポートをいたします。

PRESENT

ご紹介くださったオーナーの皆様へプレゼント

＊ご紹介情報1件につき産直グルメ進呈
ご紹介情報をお寄せいただいたオーナーの皆様へは、ご成約の有無にかかわらず、「産直グルメカタログ」をご進呈いたします。カタログからお好きな商品をお選びください。

＊さらに、ご紹介いただいた方がご成約の場合には、10万円の謝礼を差し上げます。

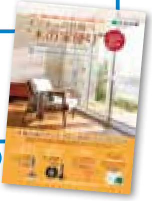
※写真はイメージです。

さらにいまなら！

住友林業の家ご紹介キャンペーンを実施中！

先着150名様に「フィリップス ヌードルメーカー」や「グルメカード」などをプレゼント

詳しくは同封の「木の家便り」チラシをご覧ください



B

お知り合いをご紹介いただく3つの方法

（いずれの方法でも上記キャンペーン・プレゼントの対象となります。）

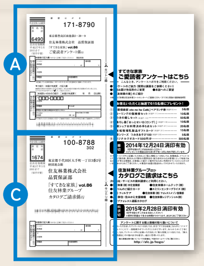
1 スマートフォンからのご紹介で「きこりんの壁紙」プレゼント。

※スマートフォン用

こちらのQRコードから、専用サイトにアクセスしてください。

2 同封の「ご愛読者アンケートハガキ A」または、同封の「木の家便り B」内のハガキからもご紹介いただけます。

上記のどちらかをお送りいただければけっこうです。
まず、担当者よりあなた様にご挨拶の連絡をさせていただきます。その後の進捗についてもご報告させていただきます。



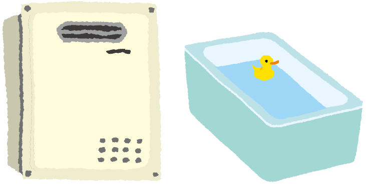
3 ご友人にお喜びいただけるきこりんのご紹介カードもご用意。

きこりんのご紹介カードをご友人にお渡しいただければ、その方が展示場またはショールームにお越しの際には、専任のスタッフがVIPとしてご案内いたします。

きこりんのご紹介カードは同封の「カタログご請求ハガキ C」でお取り寄せいただけます。
担当支店よりあなた様に、ご紹介カードをお送りいたします。

全オーナーの皆様へ

お使いの給湯器にこんな症状はございませんか？



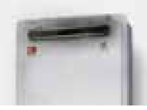
給湯器の耐用年数は約10年程度。使い方にもよりますが、7～15年程度で更新が必要になります。
お風呂やシャワー、洗い物など、これからの時期は1日でもお湯が使えないととても不便です。
耐用年数を過ぎていたり、故障のサインが出ていたら、お取り替えをご検討ください。

☑ 故障のサイン（前兆）をチェック

- □シャワーのお湯に勢いがない
- □お風呂沸かしに時間がかかる
- □お湯の温度が安定しない
- □点火時に大きな音がする
- □雨の日に点火しにくい
- □使用中にガスの匂いがする

☑ 以下のような現象が発生した場合、すみやかに住友林業コールセンターにご相談ください。

- □排気口のまわりが黒くなっている



不完全燃焼している可能性があり、建物開口部より建物内に排気が流入した場合、一酸化炭素中毒の恐れがあります。

住友林業コールセンターより

冬場は給湯器の修理・交換が多いため、対応に時間を要する場合がございます。事前の確認、ご相談をお願いいたします。

こんなときの対処法は？

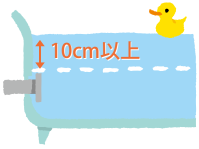
Q1 お湯が出ない

以下の手順で確認してください。

1. 燃焼が自動停止するのは、60分以上連続給湯した場合、または90分以上連続追い焚きした場合などです。いったん風呂リモコンの運転スイッチを切り、数秒待って運転スイッチを「入」にしてください。
2. ガスメーターの安全装置でガスが止まっている場合があります。このときはガスの復帰を行ってください。
3. 凍結の場合は右のQ3を見て確認してください。

以上を確認しても改善しない場合は、機器メーカーの取扱説明書もご確認のうえ、住友林業コールセンターへご連絡ください。

Q2 冬の寒いとき勝手に自動運転してしまう



外の気温が下がると、風呂リモコンの「入・切」に関係なく、自動的に凍結予防運転をするためです。冬は循環口上部より10cm以上に水面があるようにお湯を残しましょう。

※冷え込みが激しいときなどは、水抜きが必要です。給湯器の取扱説明書に従って行いましょう。

Q3 凍結してしまったらどうしたらよいの？

元栓や水道管のまわりに保温筒がついていれば外し、布を巻いてゆっくりとぬるま湯をかけます。ドライヤーで温めるのも良い方法です。凍結で給湯器からお湯が出ないときは、いったんガス栓・給水元栓を閉め、風呂リモコンの運転スイッチを切り、止水栓や水抜きバルブの周りを温めてください。水が出るようになっても、水漏れがないかよくご確認のうえ、使用してください。

2003年以降にお引き渡しのオーナーの皆様へ

定期的なフィルター交換で空気を清潔に保ちましょう

2003年以降に建てられたほとんどの家には、24時間計画換気システム（換気口）が標準装備されています。2～3カ月に1度は下記の「フィルターのお手入れ方法」のとおりにお手入れをお願いします。汚れが落ちなくなったら交換しましょう。交換用のフィルターはクラブフォレストのオンラインショップで販売しています（オンラインショップについて、詳しくは33ページをご覧ください）。

●フィルターのお手入れ方法

フィルターは、取り外してからホコリを取り除き、水洗いします。その際、もみ洗いせずに、押し洗いをしてください。汚れがひどい場合は、中性洗剤を混ぜて水洗いしてください。汚れが取れなくなったら交換しましょう。フィルターの交換方法は、クラブフォレストのオンラインショップでご確認いただけます。

※花粉除去フィルターは、スギ花粉除去に効果的なフィルターです。アレルフィルターは、花粉除去フィルターの性能に加え、アレルゲンを抑制する高性能なフィルターです。

●フィルターの種類のご確認方法

室内の換気口の形状は
- 丸型である → 設置場所は
  - 天井である → 天井付・丸型
  - 壁である → 壁付・丸型
- 四角型である → 室内の換気口にNASTAのロゴが
  - ついている → 壁付・角型
  - ついていない → 寒冷地 or 3階建てタイプ

天井付・丸型（キョーワナスタ製）

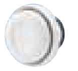
換気口（KS-V3G）

花粉除去フィルター*1
5枚　1,645円（税込）
10枚 2,982円（税込）

アレルフィルター*1
5枚　1,893円（税込）
10枚 3,456円（税込）

*1:外径:直径90mm、内径:直径25mm

壁付・丸型（キョーワナスタ製）



換気口（KS-V2R）

花粉除去フィルター*2
5枚　1,645円（税込）
10枚 2,982円（税込）

アレルフィルター*2
5枚　1,893円（税込）
10枚 3,456円（税込）

*2:外径:直径93mm、内径:直径42mm

壁付・角型（キョーワナスタ製）

換気口（KS-V16R）

花粉除去フィルター*3
5枚　1,645円（税込）
10枚 2,982円（税込）

アレルフィルター*3
5枚　1,893円（税込）
10枚 3,456円（税込）

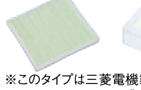
*3:外径:直径81mm

寒冷地 or 3階建てタイプ

寒冷地や3階建ての場合、左記の3タイプと形状が異なる場合があります。

P-08QLK*4

P-08PQF*5



※このタイプは三菱電機製の外気清浄フィルターです。詳細は「クラブフォレストオンラインショップ」でご確認ください。
*4:外径:縦112mm、横122mm
*5:外径:縦130mm、横148mm

＼暮らしのパートナー／

住宅設備メーカー探訪 ノーリツ編

お湯のある豊かな暮らしをいつまでも

住まいの設備機器メーカーを訪ねるこのコーナー。
今回は給湯器をはじめ、お湯のある快適な暮らしを提案する
ノーリツにお伺いしました。

新しい幸せを、わかすこと。
NORITZ

創業の原点「お風呂は人を幸せにする」

ノーリツは、戦後復興期さなかの1951年に創業しました。家庭用風呂を中心に、お客様の声に耳を傾け、製品開発に取り組み、主力製品であるガスふろ給湯器はシェア約40％と国内トップレベル。約2000万世帯のお客様に当社製給湯器をご利用いただいています。また、2014年にハーマンからノーリツブランドに統一したガスコンロをはじめ、温水床暖房や太陽熱温水器など、お客様の生活を豊かにする製品を開発しています。

国内で培ってきた技術を活かし、1993年には、中国・上海で現地企業との合弁会社を設立し、海外進出。現在では、中国・北米を中心に南米・オセアニア・ヨーロッパなどのエリアでグローバルな展開を進めています。創業から63年が経った今は、「新しい幸せを、わかすこと。」をグループビジョンに定め、地球環境に配慮した製品の開発を進めています。

業界初の「エコ・ファースト企業」

「エコ・ファースト制度」とは、企業が環境大臣に対し、自らの環境保全に関する取り組みを約束するもので、2008年4月に創設されました。それから1年足らずの2009年3月、ノーリツはガス・石油機器業界で初めて「エコ・ファースト企業」に認証されました。

近年、CO_2排出による地球温暖化が懸念されています。ノーリツは、2016年までに製品使用時のCO_2排出量を年間20万トン削減し、国内事業所におけるCO_2総排出量を20％以上削減することを約束。この実現に向けて、日々取り組んでいます。

お話をお聞きしたのは

株式会社ノーリツ
広報室 広報・IRグループリーダー
伊丹 一平さん

長く快適にご利用いただくために

給湯器の設計標準使用期間は10年のものが多く、これを過ぎた機器は、点検することをおすすめします。最新機器は、「点検お知らせ機能」を搭載しています。一般的なご使用で10年相当の使用を経過すると、リモコンが「888」と表示して、点検時期到来をお知らせします。

住友林業の家に設置した給湯器には、2年間の保証がついています。また、ノーリツでは、補修用性能部品を製造終了後10年保有しております。万が一の場合も、常に安心してお使いいただけるよう、24時間365日体制で修理を受け付けています。

すべてのガス給湯器をエコジョーズに

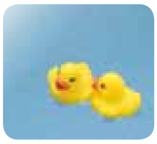
お湯を沸かすときに出る熱は、大部分が大気中に放出されます。この熱を再利用することで、ガスの使用量を減らす機器が「エコジョーズ」です。エネルギー消費を減らし、ランニングコストもダウン、さらにCO_2排出も抑える環境にやさしい給湯器です。またエコスイッチが搭載された機器では、お湯の温度や量を設定値より少しひかえめにする「最適エコ運転」で、さらなる節約が可能に。気持ちよくお湯を使いながら家計にも環境にも配慮したノーリツのエコジョーズ給湯器への買い替えを、ぜひご検討ください。

エコジョーズ ガスふろ給湯器。エコスイッチ付きリモコンは、表示画面も見やすいデザインに。

よくあるギモンにお答え

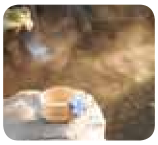
Q 入浴剤は入れても給湯器は大丈夫？

A 「ふろがまを傷めません」と記載されている入浴剤をお使いください。



ご使用は、お湯に完全に溶けて、浴槽の底が見える程度の透明感のあるものをおすすめします。

炭酸入浴剤の場合、追い焚きは発泡がやんでから。そうしないと、異音の原因になります。



イオウ成分を含んだ入浴剤は使用しないでください。配管が腐食する可能性があります。

バスソルトなど塩分の強いものや乳白色のものを使う際は追い焚きせず、使用後はすぐに排水を。

給湯器の故障・修理のご相談は、住友林業コールセンターまで（連絡先は本誌裏表紙をご覧ください）。

＼設備の更新を
ご検討中の皆様へ／

住宅設備セレクション

ノーリツ 給湯器編

環境負荷が少なく快適なエコジョーズ給湯器

住宅の設備機器には耐用年数があり、使い続けると必ず寿命が訪れます。
「そろそろ交換を」とお考えの方に、最新の設備機器をご紹介します。
今回は、ノーリツ給湯器の最新機能をご覧ください。

商品名：NORITZ エコジョーズ（ガス）
品番：GT-C2452AWX-2BL/RC-B001
仕様：マルチリモコンセット
高効率 24 号給湯器
フルオート追い焚き付き（壁掛）

販売価格：182,590円（税込）
※工事費別途

※上記は、クラブフォレスト・オンラインショップでの価格です。オンラインショップについて、詳しくは33ページをご覧ください。

エコジョーズに替えるだけでCO_2とランニングコストを削減

毎日使うお湯だから、ガス・水道の使用量やCO_2の排出はできるだけ抑えたい。でもいつも節約やエコを考えて使うのは大変です。

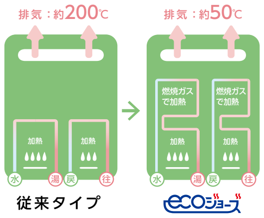
ノーリツのエコジョーズ給湯器は、気持ちよくお湯を使いながら、コストを抑え、環境にもやさしい技術を搭載。従来タイプより、ガス・水道料金が年間約20,600円おトクに。「ガマンしないエコな生活」を始めてみませんか。

※LPガスの場合。
※従来タイプは熱効率80%、エコジョーズは給湯の熱効率95%、風呂の熱効率92%として算出（使用条件：4人家族想定、入水温度は通年で18℃）。

エコ1 もったいないを再利用 給湯も追い焚きも省エネ

お湯を沸かすときに出る排熱は約200℃。エコジョーズは、この排熱を再利用してお湯をつくります。給湯で約95%、お風呂の追い焚きで約92%の熱効率を実現（※）。CO_2の排出量やガスの使用量もぐっと抑えられます。

※JIS基準による



エコ2 エコスイッチを押すだけで 知らない間にエコライフ

ポンと押すだけで、お風呂やシャワーの温度や湯量を「少しひかえめ」に調整します。リモコン表示も、従来の棒グラフからリング状のカラー表示に変わり、エネルギーの使用量やCO_2の排出量がわかりやすくなりました。「最適エコ運転」で無理なく省エネ。快適なエコライフを。

自動お湯はりの水位を1cm低くするお湯はり少しひかえめ機能

給湯量少しひかえめ機能で、シャワーを出しっ放しでも節水できます

お湯に浸かっていないときの保温温度を1℃下げる保温温度少しひかえめ機能

ガス・お湯の使用量とCO_2排出量が一目でわかるエネリング表示

エコ3 こだわりのモノづくり

ノーリツの給湯器は本体の裏側と下部までしっかり塗装を施しています。だからこそ、サビにも強く長持ち。「良いものをできるだけ長く使う」こともエコに貢献します。

全国のショールームへ

2014年6月にリニューアルした東京ショールーム「NOVANO（ノバノ）」では、仮想の住宅を模した生活体験ゾーンで最新機器をご提案。お風呂のミストやおそうじ浴槽機能を体感できるコーナーなどが充実しています。

東京ショールーム：
東京都新宿区西新宿2-6-1新宿住友ビル15F

http://www.noritz.co.jp/product/showroom.html

より美しく、もっとスマートに、いつも心地よく
スマートコンロ新登場！

指さきひとつで点火や温度調節ができるツイストスイッチは、マグネット式で取り外し可能。コンロを使わないときに冷蔵庫やレンジフードに付けておけば、チャイルドロックとして機能します。美しい黒ガラスの天板は、LED表示が見やすく、ゴトクを外すとフラットになるので、お手入れカンタン。さらにセンサー付き下火バーナーを搭載したマルチグリルで、多彩な調理が可能に。新しい形のガスコンロが、キッチンを美しく、快適なスペースに演出します。

ノーリツ商品のご相談は、住友林業コールセンターまで（連絡先は本誌裏表紙をご覧ください）。
取り付け工事もオーナーの住まいの構造を把握している住友林業にお任せください。

シリーズ

いまから備える「雪害対策」編

少しの雪でも油断大敵 早さが決め手の雪害対策

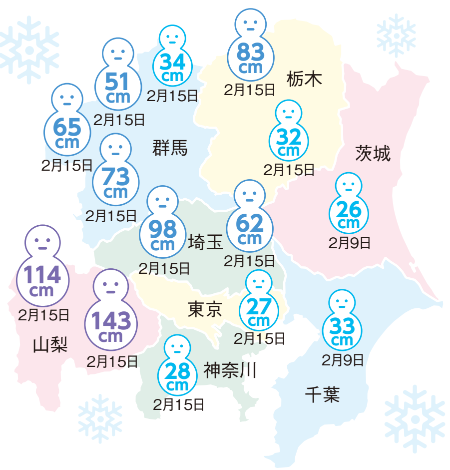
関東はじめ各地で大きな被害の出た今年（2014年）2月の大雪。カーポートなどエクステリアの被害が多く報告されています。今回は雪害に遭わないための対処法をご紹介します。

見た目ではわからない雪の怖さ これからの季節の注意点とは

今年（2014年）の2月、大雪の影響で日本各地の広い範囲にわたって雪害が発生しました。特に関東地方では、図のように過去に類を見ない積雪量を記録し、大きな被害となりました。住まいの被害で多かったのは、カーポートです。「雪の重さで屋根パネルが割れた」「柱が曲がった」という問い合わせが多く寄せられました。関東では、短い期間に続けて大雪が降り、それが多くの被害をもたらした要因と考えられています。雪は、押し固まることで比重が増し、解けきる前の新雪にさらに雪が積もると、約1.6倍の比重になります。1㎡の広さに1cm積もると5kgになる計算です。また、新雪が雨などでシャーベット状になって凍り、その上に降雪があると重さは新雪の2.3倍。1㎡に1cm積もると7kgの重さになってしまいます。カーポートの多くは、新雪の状態で20cmの重さまでしか耐えられません。2月の雪害は、雪が解けきる前に降雪と降雨が重なったことで、カーポートの屋根が雪の重さに耐えられず、倒壊や破損したと考えられるのです。

では、このような被害を防ぐ解決策は何でしょうか。それは「雪が積もったら、すぐに雪降ろしする」ことです。1日放置すると雪は比重が増します。少ない量の積雪でも、すぐに処理することが重要です。さらに「絶対に水をかけない」ことも大切。凍って解けにくくなるからです。カーポートが壊れると連鎖的にマイカーにも被害が及びます。そこで、今回はカーポートを中心に、エクステリアの冬のお手入れ対策をご紹介します。

【2014年2月9日と15日の関東地方の積雪量】

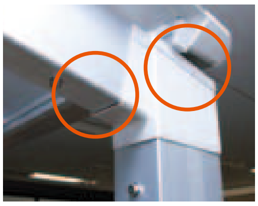


※新雪時の雪の比重を0.3として計算しています。1㎡あたり1cmの積雪時の雪の重量は1㎡×1cm×0.3=3kg。

いまから始めるカーポートのお手入れ 冬目前

今年の雪や台風などの影響で、カーポートが傷んでいないか
いまからチェックしておきましょう!

屋根と鉄骨



屋根と鉄骨の接合部分が外れていないか、ネジなどが落ちていないかチェックしましょう。屋根パネルにヒビがないかも注意!

雨樋

雨樋がずれていないか、ゴミは詰まっていないか、ヒビやゆがみがないかチェック

柱の接合部分の樹脂

接合部分にヒビやずれ、ゆがみはないか、ネジが落ちていないか、しっかりチェック

壊れている箇所を発見された場合、また不明な点、心配な点などがあれば、お気軽に住友林業緑化までご連絡ください!

オプションを利用して耐久性を向上できます

▶サポート柱
取り外し式になっており、強風時に屋根を支えます。

▶耐風・耐雪性能の高い商品
耐風圧・耐積雪性能の高いカーポートもご用意しています。（耐積雪量200cmまでご用意しています）

※お使いの商品や立地条件によって適用できない場合があります。まずはご相談ください。

教えてくれた人

三協立山株式会社
三協アルミ社
依田 康介さん

住友林業緑化株式会社
技術部
技術開発グループ
睘川 真由美

冬本番

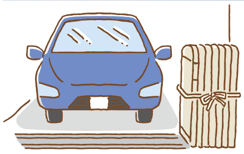
冬本番に気をつけるポイント

雪の日だけでなく、毎日の注意が大切。日々のわずかなチェックで故障を防げます。

跳上門扉

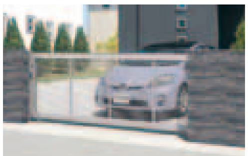
可動部が凍結していないかチェック。凍っていればぬるま湯をかけて解かしましょう

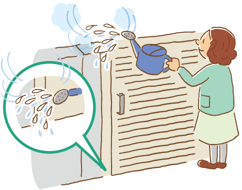
カーテンゲート



気温の低下が予想される場合は、凍結を避けるためにたたんだ状態にしておきましょう。落とし棒や鍵、結合部分が凍った場合にはぬるま湯をかけて解かしてください

引戸式門扉





戸当たりやレール部分が凍結していないかチェック。凍っている場合は、ぬるま湯をかけて解かしてください

前日に降雨や降霜があるような気温の日は特に凍結に注意!　無理に動かすと故障の原因になります。

故障の原因になるので、機械取扱部分には水をかけないでください。詳しくは取扱説明書をご覧ください。

降雪時

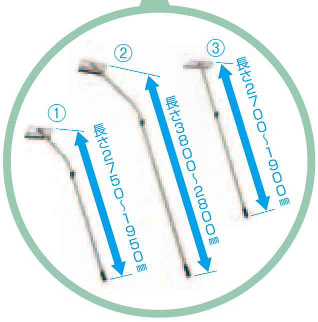
降雪時のカーポートの雪降ろし方法

雪が降った日は、それぞれの役割などご家族でルールを決めておくと、スムーズですね。

【準備するもの】

- ●防寒対策の服装
- ●長靴
- ●雪降ろし器

今回使用するのは雪降ろし専用の「おっとせいG」シリーズ。用途に合わせて3タイプから選べます。
①標準アールタイプ:標準サイズのカーポート用
②ロングアールタイプ:ハイルーフサイズのカーポート用
③標準ストレートタイプ:軒先などの雪落とし用



ポイント1

周囲に注意しながらすべての雪を屋根から降ろします。

※足もとは滑りやすくなっています。十分にご注意ください。
※積雪の量にかかわらず、行いましょう。

ポイント2

雪降ろしするときは、立つ位置に注意。

※落とす雪が当たらない場所で行いましょう。

ポイント3

落とした雪は、動線を妨げない場所に集めましょう。

※庭の隅など、ご家族の動線の妨げにならない場所に集めておきましょう。また、再度降雪があった場合に、雪降ろしがしやすいようスペースをつくっておきましょう。
※隣地の近くや敷地内に落ちてしまいそうであれば、一声かけておきましょう。

「カーポートの故障を発見した」「雪降ろしで壊してしまった」という場合や何かわからない点がありましたら、いつでも住友林業緑化までご連絡ください。

カーポート以外の設備も基本の耐積雪量は新雪で20cm。降雪時は放置せず雪降ろしをしてください。

プレゼントのお知らせ

同封ハガキの「ご愛読者アンケート」にお答えいただいた方の中から、抽選で10名様に、「おっとせいG(ロング)」をプレゼントいたします。詳しくは同封のご愛読者アンケートハガキをご覧ください。

シリーズ
いまから備える「火災保険」編

いまの暮らしにミスマッチ？こんなに変わった火災保険

「火災保険は新築時に入ってそのまま」という方も多いはず。実は火災保険の補償内容は、社会の情勢に合わせて変化しているのです。加入されている火災保険は、いまの暮らしをしっかり守ってくれますか？

補償内容が大幅変更!! 20年前と現在の火災保険を徹底比較

【比較条件】 建物保険金額 2,000万円	20年前の火災保険 **住宅総合保険** 現在、弊社では新規販売しておりません **約20年前に主流だった火災保険** 時価額2,000万円として火災保険に加入	現在の火災保険 **住友林業 すまいの火災保険** **2010年に発売された現在主流の火災保険** 再調達価額2,000万円で加入（免責金額※1万円）
雪災 積雪でカーポートが壊れてしまい、15万円の損害発生。	支払われる損害保険金 **0円** 20万円未満の損害については、保険金が支払われません メリット 損害が一定額を超えると、保険金が全額支払われます デメリット 保険金が支払われるのは損害が20万円を超えた場合のみ	支払われる損害保険金 **14万円** 免責金額の1万円分は加入者が負担 メリット 損害の額にかかわらず、保険金が支払われます デメリット 設定された免責金額分は、加入者が負担
水災 （大雨による土砂災害含む） 台風で床上浸水し、700万円の損害発生。	支払われる損害保険金 **490万円** 700万円×70% デメリット 最大で損害の額の70%までしか補償されません	支払われる損害保険金 **699万円** 700万円－1万円（免責金額） メリット 実損額が補償されます デメリット 設定された免責金額分は、加入者が負担
評価額 築20年の家が火災で全焼し、修復に2,000万円かかった。	支払われる損害保険金 **1,400万円** 2,000万円×（1－1.5%×20年） デメリット 加入時の時価額から減価償却分を差し引いた金額しか支払われません。この場合、20年間で600万円の価値が減ったとみなされます	支払われる損害保険金 **2,000万円** メリット 再調達価額で計算するため、現状復帰するのにかかる金額がすべて支払われます

※免責金額…損害保険金が支払われる際、加入者が自己負担する金額。『住友林業 すまいの火災保険』では、標準設定は1万円です。

スミリンエンタープライズ株式会社
保険営業部　事故サービスチーム　次長
馬場 勝弘

補償内容は時代を写す鏡 昔の保険で、大丈夫？

火災はもちろん、風雪害や水害など、さまざまな自然災害の損害を補償するのが、火災保険です。保険期間が長期に及ぶため、加入後に見直しされる方は少ないのではないでしょうか。しかし、上表のとおり約20年前に主流であった『住宅総合保険』と、現在主流の『住友林業 すまいの火災保険』の補償内容は大きく違います。保険は社会情勢に合わせて変化しているのです。

2014年2月の大雪は、まだ皆様の記憶に新しいことと思います。スミリンエンタープライズの取扱契約では、積雪によるカーポートの破損事故に、本年8月現在で約3億8000万円の保険金をお支払いしています。しかし、上表のように以前の保険では損害額が20万円を超えないと保険金が支払われません。今夏一部地域で猛威を振るった台風でも、床上浸水し

「住友林業 すまいの火災保険」はスミリンエンタープライズおよび住友林業を代理店として、オーナーの皆様にご提供するもので、三井住友海上を引受保険会社とする、「GK すまいの保険（家庭用火災保険）」のペットネームです。この記事は「住友林業 すまいの火災保険」の概要をご説明したものです。詳細はパンフレットをご覧ください。
また、ご不明な点については、取扱代理店または引受保険会社までお問い合わせください。

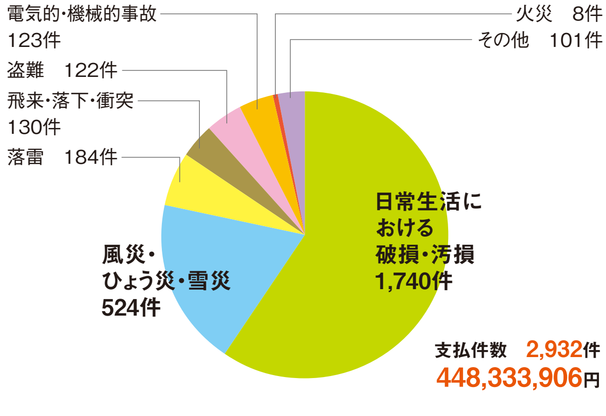
た際の損害は最大で保険金額（契約金額）の70％しか支払われません。一方、『住友林業 すまいの火災保険』であれば、免責金額を自己負担いただくだけで、実損額がすべて補償されるのです。

また、以前の保険は時価額を元に保険金が計算されていました。これは住まいや家財の価値を、新築時や購入時を上限とし、経年で価値が減っていくとする考え方です。そのため、事故があった際、そのときまでの減価償却分を差し引いて保険金が支払われていました。しかし、さまざまな災害が突発的に発生する近年では、その考え方では万一の際に生活を取り戻すことが難しくなりました。そこで、再調達価額を元に保険金を計算する方式が採用されたのです。これは「元の暮らしに戻るのにいくら必要か」という考え方です。そのため、災害時に実損額が補償されるのです。

火災保険はいまや「暮らしを守る」保険に

変更点は、自然災害の補償内容だけではありません。下の「火災保険金支払実績（平成25年度）」をご覧ください。「日常生活における破損・汚損」の件数が非常に多いことがおわかりになるでしょう。これは「外壁に車をぶつけてしまった」「外壁一面に落書きされた」といった破損・汚損を指しています。この補償が登場したのは2000年前後。いまや火災保険は、あらゆる事故から「暮らしを守る」保険となっているのです。昨今は全国規模で観測史上類を見ない異常気象が続発しています。また、太陽光発電システムやスマート家電など高価な設備・家財も増えました。万一の事故や災害に見舞われた場合、いまご契約の火災保険は、暮らしを守ってくれる十分な内容でしょうか。この機会にご家族のライフスタイルと補償内容を照らし合わせてみてください。スミリンエンタープライズでは、住友林業グループの保険代理店として、オーナーの皆様に左記のようなメリットや特典をご用意しております。お気軽にご相談ください。

火災保険金支払実績（平成25年度）



ご契約されている火災保険の補償内容が、いまの暮らしに見合ったものであるか、一度見直されてはいかがでしょうか？現在、ご加入されている火災保険の保険証券の見方などわかりにくい点がございましたら、お気軽にご相談ください。

オーナーメリット1

住友林業グループの連携力がスピードと高い満足度を実現

住友林業グループの保険代理店であるスミリンエンタープライズが、火災保険の見直しであれば、オーナーの皆様の住まいのデータを基に最適な保険金額をスピーディにご案内いたします。また、加入後の万一の事故による保険金請求の際にも、住友林業のグループメリットを活かし、お客様を迅速かつ円滑にサポートしています。

スミリンエンタープライズでご契約の場合

事故の発生 → お客様が用意・連絡するもの
●事故連絡
●保険金請求書提出
→ スミリンエンタープライズ（住友林業グループ保険代理店）⇕ 住友林業／修理
●修理見積依頼
●写真取り付け など

（注）損害の規模により、保険会社の現場立ち会いが必要な場合があります。

オーナーメリット2

住友林業のオーナーの皆様なら、住宅購入者割引10％適用で保険料もお得！

さらに事故時諸費用特約を損害保険金の10％・200万円を限度に、地震火災費用特約を保険金額の5％・100万円限度に絞ることで保険料を割安にすることが可能です。

一般販売プラン

■事故時諸費用20％（300万円限度）
■地震火災費用 5％（300万円限度）

保険料例

プラン	6つの補償プラン
建物／基本	416,030円
家財／基本	200,600円
合計	616,630円

住友林業オーナー向けプラン

■事故時諸費用10％（200万円限度）
■地震火災費用 5％（100万円限度）

さらに、住宅購入者割引10％適用

保険料例

プラン	スタンダードプラン（6つの補償プラン）
建物／基本	323,950円
家財／基本	157,230円
合計	481,180円

約20％割安

<保険料試算条件>
東京都、H構造、専有延床面積130㎡、三井住友海上、GKすまいの火災保険、建物保険金額3,000万円、家財保険金額1,000万円、免責1万円、保険期間10年間、6つの補償プラン（火災、落雷、破裂・爆発／風災、ひょう災、雪災／水ぬれ／盗難／水災／破損・汚損等（家財は対象外））で計算（平成26年9月現在）。

トピックス

2014年7月「損害保険料率算出機構」が火災保険料の目安となる「参考純率」の改定を発表しました。これを受け損害保険大手各社は2015年10月に火災保険の改定を実施する予定です。改定後の補償内容や保険料など確定しましたら次号以降の「すてきな家族」でご案内させていただきます。

同封のカタログご請求ハガキで「住友林業 すまいの火災保険」の資料をご請求ください。

本誌に同封のチラシでも、火災保険をご紹介しております。

プレゼントのお知らせ

同封ハガキの「ご愛読者アンケート」にお答えいただいた方の中から、抽選で20名様に、「石鍋シェフお料理決め手5点セット」をプレゼントいたします。詳しくは同封のご愛読者アンケートハガキをご覧ください。

火災保険のご相談はこちらまで
［取扱代理店］スミリンエンタープライズ株式会社
フリーコール 0120-337-543
定休日／土・日曜・祝日　受付時間 9:15 ～ 17:30
e-mail：sumirin-hoken@sfc.co.jp
承認番号:B14-102201　使用期限:2015年10月3日

シリーズ

いまから備える「介護」編

そろそろお考えですか？ケースで学ぶはじめての介護

高齢化社会が進む現状、「介護」は今後誰もが向き合うことになりうる事柄です。家族に合った介護のあり方を見つけるにはどうすればよいでしょうか？よく受ける相談を例に、その解決方法やアドバイスをご紹介します。

株式会社フィルケア
グランフォレスト目白　ケアマネージャー
加藤 明
※秋冬用の制服を着用しております。

case 1 介護相談を始める時期

「ひとり暮らしの母親が、最近少し物忘れが増えたと感じています。そろそろ介護を考えるべきでしょうか？」

最近は活動的な高齢の方が増えているので、お子様から「親はまだ元気に見えるけれど、何をきっかけに介護を考え始めればよいの？」という相談が多く寄せられます。特に親元を離れて暮らしている方は、普段の生活が見えない分、その判断が難しいようです。そこで気をつけていただきたいのは、小さな変化です。電話のときに、以前と比べて同じ話を繰り返すようになった。忘れ物が増えた。とっさの判断ができない。そんな変化があれば、認知症の初期症状の可能性があります。認知症にはケアが必要です。

また、介護サービスを受ける際に支給される介護保険制度は、満40歳以上の方が対象となっています。つまり、壮年期を越えた方にとって、介護は早すぎることはないのです。わずかな変化に気をつけておけば、迅速に介護を始められるでしょう。

case 2 介護サービスの利用方法

「介護サービスを利用するには、どのような手続きが必要ですか？」

まず介護保険の認定申請を行ってください。要介護認定を受ければ、適切な介護サービスが提供されます。申請から認定までの流れについては下図をご覧ください。要介護の認定後、その度数に基づいてケアマネージャーがケアプランを作成し、それに沿って介護サービスを選択します。

その選択にあたっては、ケアプランとご家庭の状況を照合することが大切です。在宅介護・施設介護に大別できますが、それぞれに特徴があります。在宅であれば、心を許せる家族と過ごせる一方、決まった時間（給付内）しか介護サービスを受けられず、家族に負担がかかります。施設の場合は、家族と離れますが、専門スタッフのケアを24時間受けられます。いずれのサービスが家族にとって適切か、ケアマネージャーに相談することをおすすめします。

介護保険の認定申請
住民登録のある市区町村役所に「要介護認定書」を提出
↓
認定調査 ／ **主治医意見書**
↓
要介護認定
一次判定、二次判定を経て「介護保険被保険者証」が発行される
（約1カ月で認定）
↓
ケアプラン作成
介護支援専門員（ケアマネージャー）にケアプランを作成してもらう
↓
介護保険サービスが受けられる

case 3

施設の選び方

「施設介護を検討していますが、さまざまな施設があり、選択基準がわかりません。」

施設選びの第一歩は、施設の種類の確認です。受けられる介護サービス、医療対応、料金体系などの詳細を確認しましょう。要介護度に応じて入居の可否も変わりますので、ケアマネージャーに相談しましょう。

施設の種類が決まれば、候補施設を探しましょう。フィルケアでは現在左の一覧のとおり、東京都・神奈川県・静岡県・兵庫県の一都三県で10施設を運営しています。これら以外の地域をご希望される場合には、グループ会社の住友林業ホームサービスが全国の有料老人ホームを無料でご紹介しています（左下コラム参照）。全国いずれのエリアでもフィルケアにご相談ください。

施設の候補が決まれば、見学はもちろん、体験入居が可能な場合はぜひ利用しましょう。生活の場となる施設の雰囲気は大切な要素です。まずは居室の造りや印象をご確認ください。フィルケアの施設は、住友林業グループならではの木のぬくもりを大切にした建物で、ご自宅のように過ごせるよう配慮しています。お風呂場、廊下など館内の清潔感も要チェック項目です。入所されている方やスタッフの表情にも注意を払ってください。見学におすすめの時間は、一日の中でもっともくつろげる昼食後。普段の施設の様子がよくわかるはずです。これらのポイントを中心に、入居される方とご家族で話し合いながら納得できる施設を選びましょう。

各施設で体験入居を受け付けております

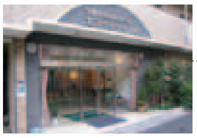
※施設の各●数字は資料請求番号になります。資料ご希望の方は各施設の番号を同封のハガキにご記入ください。

東京 ❶グランフォレスト氷川台
〒179-0084　東京都練馬区氷川台4-46-12　TEL:03-5922-3187
46室 全室介護居室／個室46室（うち2室2人入居可能）

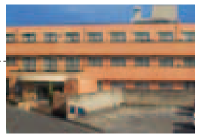
東京 ❷グランフォレスト目白
〒171-0052　東京都豊島区南長崎2-19-7　TEL:03-5988-0636
30室 全室介護居室／個室30室

東京 ❸エスペランサ南小岩
〒133-0056　東京都江戸川区南小岩4-17-6　TEL:03-5668-7530
18室 全室介護居室／個室18室

神奈川 ❹エスペランサ武蔵小杉
〒210-0011　神奈川県川崎市中原区下沼部1894-2　TEL:044-431-0730
40室 全室介護居室／個室40室

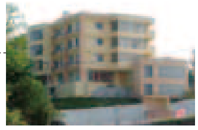


神奈川 ❺エスペランサ川崎
〒210-0002　神奈川県川崎市川崎区榎町2-2　TEL:044-244-9300
40室 全室介護居室／個室40室

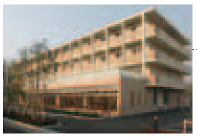


神奈川 ❻エスペランサ登戸
〒214-0014　神奈川県川崎市多摩区登戸3262　TEL:044-930-5858
38室 全室介護居室／個室38室

神奈川 ❼エスペランサ相模原
〒252-0335　神奈川県相模原市南区下溝343-1
TEL:042-777-8325　50室 全室介護居室／個室50室



神奈川 ❽ふじロマンス（小田原）
〒250-0054　神奈川県小田原市多古712　TEL:0465-66-4711
60室 全室介護居室／個室60室



静岡 ❾グランフォレストしずおか葵の森
〒420-0007　静岡県静岡市葵区柳町185-2　TEL:054-205-3720
63室 介護居室／個室42室（うち6室2人入居可能）
一般居室／個室21室（うち3室2人入居可能）

兵庫 ❿グランフォレスト神戸六甲
〒657-0032　兵庫県神戸市灘区中郷町3-3-7　TEL:078-846-1366
59室 介護居室／個室40室
一般居室／個室19室（全室2人入居可能）

いまから備える「介護」編

住友林業ホームサービスがご紹介する高齢者介護施設

介護施設の種類はさまざまです。住友林業ホームサービスでは、以下の施設を入居される方の身体状況や生活状況に合わせてご紹介しています。

■介護付有料老人ホーム
食事・生活支援・介護などのサービスが受けられる有料老人ホーム。施設職員が日常生活のお世話から介護サービスまで提供します。

■住宅型有料老人ホーム
食事・生活支援などのサービスが受けられる有料老人ホーム。介護サービスについては、外部の訪問介護やデイサービスなどの事業者と個別に契約が必要です。

■グループホーム
認知症と診断された方が、自宅に似た環境で共同生活を営みながら、入浴、食事などの介護やその他の日常生活サービスなどを受けられる共同住宅。入居はその市区町村に住民票がある人に限られます。介護状態が重度化すると住み替えが必要になる場合もあります。

介護施設（デイサービス、有料老人ホーム）の出店候補地を募集しています。

住友林業では、介護施設（デイサービス、有料老人ホーム）の出店候補地を募集しています。施設の運営・管理はフィルケアが行いますので、オーナーの運営・管理に関するご負担はありません。介護施設として、土地・建物の有効活用をお考えであればぜひご相談ください。

■募集要項
【契約形態】建物一括借り上げ方式
【土地面積】150坪以上　【契約期間】20〜30年
【賃　料】周辺賃貸マンションの相場に準じてご相談
【募集エリア】
東京都　練馬区、豊島区、中野区、板橋区、杉並区、新宿区、北区
神奈川県　川崎市全域

お問い合わせ　住友林業株式会社 生活サービス本部
生活サービス推進部 TEL:03-3214-3970

入居に関するご相談はこちらまで
株式会社フィルケア
0120-546-366
受付時間 9:00〜18:00　定休日／なし
http://www.fillcare.co.jp
e-mail : fc_soudan@sfc.co.jp

case 4

施設での暮らし

「施設に入居した場合、これまでの生活との変化を心配しています。どのような暮らしができますか?」

フィルケアの施設には、ほかのご入居者の迷惑にならない限り何を持ち込んでいただいても構いません。思い入れある家具や、愛着ある品物と一緒に入所される方がたくさんいらっしゃいます。慣れ親しんだ家具に囲まれて、入居後も変わらない快適な暮らしができるのもフィルケアの特徴です。

フィルケアの施設では、スタッフの家族のような介護と定期的なレクリエーションで充実した日々を過ごしていただけます

日々の暮らしでは、専門スタッフによるケアのほか、施設内外でのレクリエーションや、時には地域との交流も行います。刺激があり、楽しく健やかに落ち着いた暮らしを送っていただけます。

また、体調管理や食事・排泄・入浴などについては専門スタッフが24時間体制で見守っています。フィルケアでは、ご入居者一人あたり2名のスタッフを配置するようにしています。それ以外にも、ケアマネージャー、理学療法士が常勤し、往診医もいます。ご入居者の体調変化に合わせて最適な介護が提供できるよう万全の体制を整えていますので、ご家族の方にご安心いただいています。ご家族はいつでも面会に来ていただくこともできます。中には毎日仕事帰りに面会に訪れ、ご入居者の就寝まで付き添われるご家族もいらっしゃいます。

case 5

入所後の自宅の取扱い

「入所した場合、自宅はどうすれば良いのでしょうか?」

入所後の自宅をどうすれば良いのかというご相談も多く寄せられます。売却や賃貸住宅として活用するなどの選択肢がありますが、中でも多いのは、売却されるケースです。その理由のひとつは、売却時に得られる所得から最高3000万円までを控除できる税制特例を利用する方が多いためです。居住しなくなった日から3年目の12月31日までに家屋とその敷地を売却した場合に、この特例が適用されます。売却益から3000万円を引いた金額にのみ税金がかかるので、大きな節税が可能になります。つまり、3000万円以内の売却であれば、そのお金をすべて受け取ることができるわけです。そこで、売却金を利用して、入居者ご自身のための施設の月額利用費に充てたり、子や孫の教育資金として生前贈与する方が多くいらっしゃいます。また、3年の期間内であれば、自宅を賃貸住宅としても活用できるので、賃料収入も有効活用できるでしょう。

住友林業グループには、住友林業で施工した建物を評価し、売買を行う住友林業ホームサービスがあります。住友林業の住まいであれば、土地を中心にした査定方式ではなく、スムストック認定住宅としてリフォーム状況、メンテナンス履歴や構造などから建物をしっかりと評価したうえで販売をお手伝いさせていただきます(左コラム参照)。これは住宅メーカー系不動産会社の強みでしょう。

一方、自宅に戻ることをお考えの場合には、一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)の『マイホーム借上げ制度』を利用して、入所期間中は自宅を賃貸住宅にすることもできます。賃料収入を施設の月額費用に利用できるので、ご家族にとっても安心でしょう。制度については28ページをご覧ください。

自宅をどうすれば良いのか迷われた場合には、いつでもご相談ください。フィルケアが窓口となり、住友林業グループのそれぞれの専門スタッフが対応させていただきます。

住友林業ホームサービスの売却時のサービス

売却のお手伝いのほか、以下のようなサービスも承っております。お見積もりは無料。まずはご相談ください。

- **●不用品処分** 不用になった家財等の処分をお手伝いします(有料)。
- **●不動産登記** 提携の司法書士が一定基準でお見積もり。だから安心。

スムストック制度について

住宅メーカー10社が進める新しい住まいの評価基準「スムストック制度」では、住宅のリフォーム・メンテナンス履歴や構造情報から、住まいの価値を適正に査定します。住友林業の家だからこそ可能な査定制度です。

人も、家も、幸せになる。 優良ストック住宅[スムストック] SumStock

入居に関するご相談はこちらまで
株式会社フィルケア
0120-546-366
受付時間 9:00～18:00　定休日／なし
http://www.fillcare.co.jp
e-mail：fc_soudan@sfc.co.jp

税制改正直前

いまから始める相続対策

かしこく そなえて えんまんに

税制改正で相続税が増税!?

2015年1月1日から、相続税の基礎控除、いわば非課税枠が縮小され実質増税となります。例えば相続人が妻と子2人の計3人の場合、従来は8000万円だった基礎控除が、今後は4800万円と4割も縮小されます(下図参照)。そのため、課税対象者が大幅に増えることが予測されているのです。そこで今回は相続税を軽減し、円満に相続するための事前の対策を、**「節税」「納税資金」「円満相続」**をキーワードにご紹介します。

相続税は、相続財産の評価額が基礎控除額を超えると、超えた分に対して課税されます。相続財産の評価額を下げることで課税額を減らすのが「節税対策」です。その一方で、納税に備えて現金を準備しておくのが「納税資金対策」。さらに、相続人が複数の場合に〝争族〟にしないために、また、賃貸経営などの事業を上手に承継するために行うのが「円満相続対策」です。

一般的に相続財産に占める不動産の割合が高いケースが多いため、こうした対策は、土地や家屋などの不動産に対して施すことで高い効果を発揮します。そこで、次ページより住友林業グループの各専門家による不動産を活用したさまざまな相続対策をご紹介します。お持ちの住まいと土地、そしてご家族の相続についてお考えになるきっかけにしてください。

今回の改正のポイント：基礎控除額の引き下げについて

改正前の基礎控除額
5,000万円＋(1,000万円×法定相続人の数)

改正後の基礎控除額
3,000万円＋(600万円×法定相続人の数)

相続発生 ✕ — 妻 / 子 / 子

法定相続人が、妻と子2人の計3人の場合…

現行	5,000万円+1,000万円×3人=8,000万円
2015年1月1日～	3,000万円＋ 600万円×3人=4,800万円

例

	現行	2015年1月1日以降
相続財産 8,000万円	基礎控除 8,000万円	基礎控除 4,800万円

4割削減

3,200万円が課税対象に!

私たちがご紹介します

対策1 資産価値を下げずに評価額を上げる
賃貸住宅経営による節税効果 P.26

対策2 優良資産として引き継ぐ
家族の将来を見据えた自宅のあり方 P.28

対策3 "争族"を回避し
売却益を有効活用 P.29

対策4 賃貸住宅の価値を再生し
優良資産として次世代に相続 P.30

いまから始める
相続対策
1
土地活用

資産価値を下げずに評価額を下げる

賃貸住宅経営による節税効果

相続財産の中で多くの割合を占める不動産。その評価を下げることが節税対策の鍵です。賃貸住宅の建築でできる相続対策を紹介します。

賃貸住宅経営による相続対策

- **節税** 賃貸住宅建築により、控除や特例による評価額減、相続税の減額や非課税が可能。
- **円満相続** 相続人の数に合わせて複数棟建てれば、分割がスムーズ。
- **納税資金** 賃貸物件の賃料収入を納税資金に充てることができる。

住友林業株式会社
住宅事業本部　池袋支店
フォレストメゾン店　店長
鎌田 重生

相続税の発生要因で大きな比重を占めるのが、不動産の評価額です。平均的に相続財産の過半数が土地と建物であり（平成24年度国税庁資料）、節税においては、不動産への対策が鍵になります。２０１５年の税制改正により、評価の高い都市部では、課税対象者が増えると予測され、相続対策は身近な問題となりました。ここでは、不動産の価値を下げずに評価を下げる、賃貸住宅による土地活用について解説します。

節税と円満相続に高い効果を見込める賃貸経営

土地の評価は、路線価をもとに算出されますが、何も活用していない更地の状態ではそのままの評価となります。相続人が住み継がない実家の建つ土地も、要件に該当しなければ、更地同様の評価になり、注意が必要です。評価を下げる有効策は、賃貸住宅を建てて活用することです。そのメカニズムをご紹介します。

賃貸住宅を建てた土地は「貸家建付地（かしやたてつけち）」評価となります。貸家を建てることで、借地権と借家権が考慮され、概ね更地の80％程度の評価に。建物も賃貸することで借家権が考慮され、計算の根拠となる固定資産税評価額（建築費の60％程度）の70％での評価になります。つまり、実際の建築費用の40％程度となるわけです。建物が建ち、資産が増えるように感じますが、現金や借入金を投入しているので、その分差し引かれて相続財産が圧縮され、税額の軽減、非課税の可能性が高まることになります。

具体例を右図に示しました。更地を活用することで、資産を圧縮し、基礎控除の範囲に。その結果相続税が課税されないようになりました。さらに「小規模宅地等の評価減の特例」を使うことで２００㎡までの土地評価額を50％減にすることもできます。実は賃貸住宅による相続対策は、他にも効果を発揮するケースがあります。それは、円満な相続。

複数人での相続が想定される場合、一団

【賃貸住宅経営による節税効果】

評価額8,000万円の土地を妻と子2人の計3人で相続する場合（基礎控除4,800万円）

更地の場合

借地権割合の適用なし
土地の評価額 8,000万円

評価額 8,000万円
基礎控除の範囲を超えるので、3,200万円が課税対象

土地活用すると※…

借家権割合適用で評価額減：建物の評価額 2,100万円※1
＋
借地権割合適用で評価額減：土地の評価額 6,320万円※2
－
建築費（借入） 5,000万円

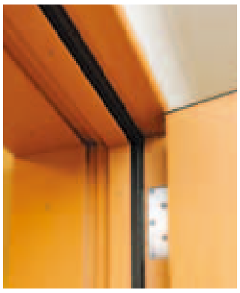
評価額 3,420万円
基礎控除の範囲を超えないので、相続税は発生しない

※試算条件：建築費5,000万円を全額借入した場合で試算
※1：建物の基本評価額（建築費用の60〜70％）から借家権割合30％を差し引いて算出
※2：借地権割合70％、借家権割合30％として算出（借地権割合は地域によって異なります）
※その他の資産の所有状況によっては相続税が課税される場合があります

選ばれる物件例「防音室のある音大生向け賃貸住宅」
東京都

防音室はグランドピアノが設置できる広さに設定しています。音大生からは「気兼ねなく練習できる」と高い満足度を得ています

今回ご紹介の音大生向け賃貸住宅（東京都板橋区）は、オーナーにご協力いただき、一室を住友林業の賃貸住宅の公開モデルルーム「フォレストメゾン タウンスクエア」（11月現在、東名阪で6カ所）としてご案内させていただいております



二重の窓と気密性の高い扉で、音の漏れない仕様となっています

の土地に、相続人数に合わせて賃貸住宅を建築し、それぞれが相続できるようにしておきます。相続後は、賃料収入を望めるだけでなく、売却する場合にも土地・建物が独立しているので相続人同士もめることなく、個々のニーズに合わせた選択が可能となるのです。

　このように、節税だけでなく、遺された家族が仲良く幸せに暮らしていく効果も期待できるのです。

「選ばれる」賃貸物件で将来の相続に備える

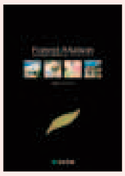
　さて、このように相続対策に有効な賃貸住宅ですが、当然、長期的な安定経営を叶えるものでなければなりません。当社では、賃貸住宅建築をご相談いただくと、長期安定経営の要素を最大限組み入れてご提案しています。その好例のひとつ、防音室を備えた音大生向け賃貸住宅をご紹介しましょう。練習量が自身の将来に直結する音大生にとって、気兼ねなく歌や楽器を練習できる部屋は、まさに理想の住まいです。いくつかの音大へのアクセスがよい立地にあり、防音室を付加価値とした物件は高い需要が見込めましたが、音大生向けの賃貸住宅を専門に扱う管理会社と提携することで、音大生が継続的に入居する仕組みを備えた賃貸事業を実現しています。

　利用者からは「練習量を増やせてうれしい」「グランドピアノを置ける物件は希少なので、とても助かる」と喜びの声が。卒業で退去する際に後輩を紹介する学生が多いのも特長で、管理会社によると、首都圏での入居率は97・5％と非常に高い水準で推移しています。安定した賃料収入が確保できれば、納税資金対策としても効果が期待できるようになります。

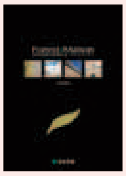
　このように、節税対策として資産評価を下げることが目的の賃貸住宅であっても、長期安定経営を叶える価値ある資産として、次世代に引き継いでいくことが大前提であると言えます。

　住友林業では、土地の潜在能力を最大限に引き出す資産価値の高い賃貸住宅をご提供しています。ぜひお気軽にご相談ください。

同封のカタログご請求ハガキで資料をご請求ください



総合カタログ
商品の仕様変更に伴い、総合カタログがリニューアル！ 新仕様の商品で賃貸経営を考えるきっかけにしてください。



実例集
2階建て、3階建ての集合住宅や戸建貸家などフォレストメゾンのさまざまなラインアップの商品実例をご紹介しています。

土地診断を無料で実施いたします！お気軽にご相談ください。

土地の無料診断や賃貸経営セミナーなどを全国で実施し、お客様の条件に適した賃貸経営をお手伝いしております。下記のフリーコールまでお気軽にご相談ください。

土地活用のご相談はこちらまで
住友林業株式会社 住宅事業本部 フォレストメゾン営業部
フリーコール 0120-666-000
受付時間 9:00～21:00（平日） 9:00～18:00（土・日曜・祝日）
住友林業の賃貸住宅 検索

いまから始める
相続対策
2
自宅承継

優良資産として引き継ぐ

家族の将来を見据えた自宅のあり方

愛着あるご自宅を、子・孫世代によりよく引き継ぐためには？
相続時の税負担を減らし、将来にわたって安心できる方法をご紹介します。

自宅承継による相続対策

節税 自宅の二世帯住宅リフォームや賃貸併用住宅への建て替えで評価額を下げられ、小規模宅地等の特例も適用。

納税資金 マイホーム借上げ制度の利用で、賃貸経営からの安定した定期収入を確保。

住友林業株式会社
営業推進部
JTI担当
横山 均

変化する家族のあり方と住まいの役割

子どもの独立や結婚など、年月とともに家族のあり方は変化します。それに伴いご自宅も家族全員の家から親世帯だけの住まいになるご家庭も少なくないでしょう。そこで、別の場所に住む子が実家を相続するケースが増えていますが、何も対策していないと、思わぬ相続税が発生するかもしれません。いつかは訪れる相続について、今後のご家族のあり方とともに、相続税算出の根拠になる評価額を下げる対策をいまから準備しておきましょう。

相続資産の評価額を下げることが節税に直結します。その方法は、ご家族のライフプランに応じていくつかあります。例えば、親子同居をお考えなら、実家を二世帯住宅にリフォーム。一方、別々に住み続けられるのであれば、実家を賃貸併用住宅に建て替えるなどです。これらの方法により実家の評価額を下げられ、さらに「小規模宅地等の特例」（左表参照）を利用できる可能性が高まります。賃貸併用住宅に建て替えれば、賃料収入を得られ、将来的な納税資金づくりにもなり安心でしょう。

マイホーム借上げ制度を利用し、将来にわたる安心を

しかし「二世帯住宅にリフォームしてもすぐに同居しない」「賃貸経営の経験がない」という方も多いでしょう。そこでおすすめしたいのが、ＪＴＩの『マイホーム借上げ制度』です。二世帯住宅の空き家部分、賃貸併用住宅の賃貸部分（※）をＪＴＩが借り上げることで、一定額の賃料が保証されます。何より空室を気にすることなく、ご自身やお子様の安定収入になるのは安心と評判です。また、この制度では入居者との契約が３年定期借家契約なので、将来的に親世帯と同居するために実家に戻る際にも計画を立てやすくなります。

愛着あるお住まいを相続時の税負担を減らしながら、子世帯・孫世帯まで将来にわたって優良な資産として受け継いでいくために、これからの活用方法とＪＴＩの『マイホーム借上げ制度』について、ご家族で検討されてはいかがでしょうか。

※賃貸併用住宅の借上げは、ＪＴＩ適合住宅であることが条件です。

【税制改正で変わる「小規模宅地等の特例」】

区分	減額割合	限度面積 改正前	限度面積 改正後 2015年1月1日以降
居住用宅地	80%	240m²	**330m²**
事業用宅地 同族会社の事業用宅地	80%	400m²	400m²
貸付用宅地	50%	200m²	200m²

居住用宅地の適用対象面積が拡大し、より広い敷地にも適用されるようになる。

マイホーム借上げ制度とは

非営利団体である「移住・住みかえ支援機構」が行う制度。住宅資産の活用を目的とし、国のサポートを得ながら、主に50歳以上のシニア層を対象にマイホームの借り上げと賃貸管理・運営を行っています。

▶詳しい資料をご用意しています。
同封のカタログご請求ハガキで資料をご請求ください。

JTI Japan Trans-housing Institute
☎03-5211-0772
※受付時間 9:00～17:00　祝日を除く（担当:北村もしくは横山まで）

◆JTIとは…「移住・住みかえ支援機構（JTI）」は、住み替えを希望しているシニア（50歳以上）のマイホームを借り上げ・賃料保証する非営利の法人です。

http://www.jt-i.jp
JTI 検索

いまから始める
相続対策

3

資産整理

“争族”を回避し

売却益を有効活用

大切な住まいだからこそ、これからの暮らしや子世代の生活にプラスになるよう売却するという選択肢もあります。そのメリットについてご紹介します。

資産整理による相続対策

円満相続　土地売却による争族回避。
分割や活用しにくい不動産の現金化で、財産分割を容易に。

節税　生前贈与を活用し、
不動産の売却益を有効活用。

住友林業ホームサービス株式会社
営業企画部　次長
藤田 義久

相続を争族にしないための売却と生前贈与という選択肢

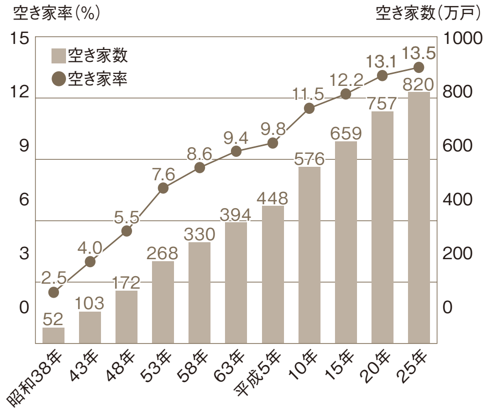
今後ますます高齢社会が進むのに伴い、必然的に相続件数も増加していきます。この状況で問題視されているのが空き家の増加です。総務省調査によれば、２０１３年の全国の空き家は８２０万戸。実に７軒に１軒の割合です。その大きな要因は、実家と別に住まいを持つ子が相続したものの、有効活用できずそのまま放置している方が多いことです。

このような方には、活用できていない相続不動産を売却し、その売却益の有効活用をおすすめします。また、空き家に限らず、相続人が複数いるためにもめごとが心配な方にとっても、早期解決策のひとつになりえます。容易に分割できず、有効活用しにくい不動産は、現金化が効果的な円満相続対策となるのです。

不動産の売却益は有効活用することで節税対策にもつながります。生活資金や老人ホームなどの高齢者施設への入居一時金や月額費用に充てれば、ご自身の将来にとって有効でしょう。一方、贈与税の特例（左図参照）を活用してご子息に贈与すれば、次世代にとって有効な策となるでしょう。

相続はご家族にとって重要な出来事ですが、対策を誤ると家族・親族間でもめごとに発展しかねないデリケートな事柄でもあります。そこで、相談役となる第三者が重要な鍵を握る場合も少なくありません。住友林業ホームサービスは、営業社員が㈳相続診断協会認定「相続診断士」の資格を取得し、相続に関する疑問にお答えする体制を整えております。また、税理士や会計士などの専門家と連携し、オーナーの皆様の大切な相続を柔軟かつ的確にサポートいたします。ウェブサイト「すみなび」からもお問い合わせいただけますので、お気軽にご相談ください。

【空き家数および空き家率の推移】



【生前贈与による相続税の節税対策例】

1）贈与税の基礎控除を活用
毎年110万円までの贈与については、非課税。

2）住宅資金贈与非課税制度を活用
子や孫に住宅取得のための資金を贈与した場合
2014年12月31日までは、最大500万円が非課税。
※2015年以降は、最大3,000万円に引き上げられるよう検討されています。

3）教育資金贈与非課税制度を活用
子や孫、ひ孫の教育資金を一括贈与した場合
1,500万円まで非課税。
（いずれも30歳未満に限る。2015年12月31日までの期間限定）

不動産売買のご相談はこちらまで
住友林業ホームサービス株式会社
0120-89-4063　http://www.sumirin-hs.co.jp
受付時間 10:00 ～ 18:00　定休日／火・水曜　※ご対応できない地域がございますので、ご了承ください。

いまから始める
相続対策
4
事業承継

賃貸住宅の価値を再生し
優良資産として次世代に相続

賃貸事業は、承継した子世代もメリットを享受できる、長期の安定経営が重要です。
賃貸住宅を優良資産として再生する「リノベーション」をご紹介します。

事業承継による相続対策

円満相続 賃貸住宅経営を安定化することで、優良資産として承継できる。相続後も賃料収入が子世代の生活のプラスに。

納税資金 ローン完済後の賃料収入を納税資金対策に充てることができる。

住友林業レジデンシャル株式会社
プロパティ事業本部
東京西支店　営業部長
小堀 正勝

賃貸住宅の価値を維持するリノベーション

相続では税対策だけでなく、既存の資産をいかに子世代に優良な資産として引き継ぐかも考えるべきことです。遊休地や自宅の活用、土地や自宅の売却による資産の整理などについて、前ページまでで紹介してきました。それでは、すでに運用している賃貸住宅はどうすべきでしょうか？ このページでは、子世代に承継する賃貸事業を、将来の安心も得られる優良資産とするために、賃貸物件の価値をどのように高め、そして維持していくべきか、その方法をご紹介します。

賃貸住宅経営にとって大切なのは、長期安定経営することです。しかし、どのような建物でも外観や設備は経年劣化します。そのため、一般的には10年周期で大規模な修繕が必要とされています。物件の価値を保つことで、賃料維持、入居者募集が円滑になるからです。

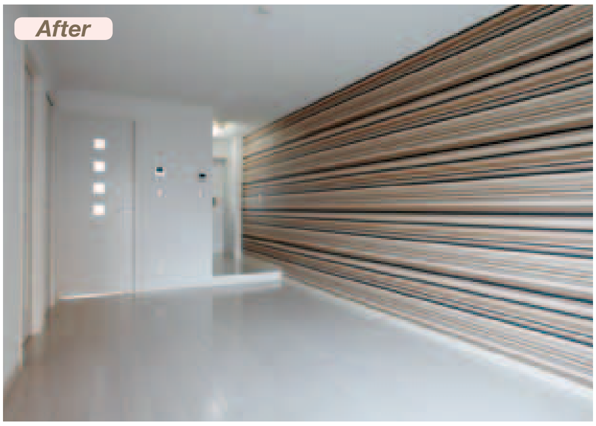
ですが実際は「入居者がいるため修繕計画が立てにくい」「資金が足りない」といった理由で修繕が満足に行われないケースが多く見られます。それでは、大切な土地に資金を投入して始めた賃貸経営のメリットを、当初の期待どおりには享受できません。経年劣化した賃貸物件を子世代に承継しても、相次ぐ修繕費や固定資産税が収支を圧迫し、納めた相続税以上にメリットを生み出せる可能性は低くなります。

そこで、物件全体を一度に修繕するのではなく、1部屋ごとに内装や設備を刷新するリノベーションを行い、物件を再生させるサービスがあります。1部屋単位なので、空室が出た際に実施できるほか、費用も大規模修繕に比べて安価です。円満相続にもつながる、物件を優良資産化するリノベーションでどのような効果を期待できるのか、住友林業レジデンシャルが提供している『満室経営リスタートプラス』を例にご紹介していきます。

Before

築26年／間取り2DK
賃料9万円（共益費込み）

リノベーションしない場合は
賃料7万円程度に
下落してしまいますが…



After

間取りを1LDKに変更。リノベーション後は**賃料9.2万円**（共益費込み）にUP!!

【満室経営リスタートプラス 賃貸経営改善プログラム】

初回お打ち合わせ
→ 簡易収支シミュレーションの作成
→ 満室経営リスタートプラスのお申込み
→ 建物診断の実施
→ リノベーションプラン・見積書 収支シミュレーションのご提案
→ **ご契約** リノベーション請負契約 サブリース契約・委託管理契約 建物管理契約
→ リノベーション工事
→ 入居者募集（猶予期間3カ月）
→ 建物管理の実施
→ 空室リノベーション及び委託管理契約をサブリース契約へ切り替え
→ 入居者募集（猶予期間3カ月）
→ 継続実施（10年間）

空室リノベーション＋サブリース契約10年間（2年ごとの家賃見直し）＋ 既存部分委託管理（集金代行）＋ 建物管理の実施

負担の少ない投資で賃貸物件を優良資産に再生

20年ほど前に建てられた物件は、部屋数が多く、和室がある間取りが主流でした。しかし、少子化問題が顕在化するほど核家族化が進む現在では、部屋数を減らし、リビングを広くする住戸が求められる傾向にあります。そこで、30ページ下の写真のように2DKや3DKの間取りを1LDKや2LDK化し、最新の設備導入も含め、現在のニーズに合致した住戸に再生することで、今後の市況の中でも競争力を期待できるようになるのです。

『満室経営リスタートプラス』は、このほかにもさまざまなメリットがあります。そのメリットは左表のとおりです。中でもリノベーションした部屋をサブリースしながら、残りの入居中住戸も集金代行する管理システムは、長期安定経営を支えるサービスです。徐々にリノベーションすることでサブリース住戸を増やしていけます。サブリースとは、管理会社が賃貸住宅を借り上げて運営するサービスで、オーナーには賃料保証などのメリットがあります。

有利な提携ローンも大きなポイントです。築年を経た賃貸住宅のオーナーは高齢の方が多いので、ローンの適用条件を緩和し、頭金不要で利用いただける設定になっています。そのため、例えば最初の5年でローンを完済する自己資金ゼロのプランも可能です。サブリース期間は最長10年ですから、後半の5年間は安定して収入を得られます。このお金を納税資金に充てることもできるでしょう。

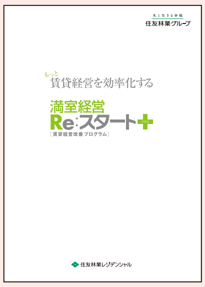
築年数が経過し、物件価値が目減りした賃貸住宅も、リノベーションすることで市場競争力を維持できます。つまり、子世代に優良資産として引き継げるのです。また、売却を考える際にも、最近は収益還元を元に売買されるため、より高い賃料、より安定した入居率が求められるので、有利に働きます。

このように、現在の賃貸経営はもちろん、相続税対策、さらには次世代への事業承継時にもプラスになる『満室経営リスタートプラス』。利用された方からは満足の声をいただき、1部屋だけでなく複数の部屋をリノベーションされる方が多いのが特徴です。興味を持たれた方は、ぜひお気軽にご相談ください。

【満室経営リスタートプラスが生み出す6つのメリット】

①既存物件を1部屋からサブリース（入居中の住戸は集金代行）
賃料保証率90%
10年契約の2年ごとに賃料見直し
②正確な市場調査と賃料査定
③建築士による建物診断と長期修繕計画
④独自の木彫内装提案や収納計画、植栽計画を踏まえた外観提案
住友林業ならではの木を活かしたリノベーションで、魅力ある物件に再生
⑤有利な提携ローン
ローン適用条件を緩和
低金利
賃料収入を返済に充てられるので自己資金不要
⑥顧問税理士による税金対策アドバイス

同封のカタログご請求ハガキで資料をご請求ください



※実際のイメージと異なる場合がございます

満室経営リスタートプラス

賃貸物件を再生させるリスタートプラスのメリットや特徴をご紹介しています。

※満室経営リスタートプラスは、首都圏、中部圏、近畿圏の賃貸物件を対象にしたサービスです。この地域以外にはご対応できませんので、ご了承ください。

プレゼントのお知らせ

同封ハガキの「ご愛読者アンケート」にお答えいただいた方の中から、抽選で15名様に「千本松牧場の乳製品ギフトカード」をプレゼントいたします。詳しくは同封のご愛読者アンケートハガキをご覧ください。

賃貸管理のご相談はこちらまで
住友林業レジデンシャル株式会社
0120-935-691 http://www.sumirin-residential.co.jp/
受付時間 平日9:00 ～ 17:00 定休日／土・日・祝日 ※ご対応できない地域がございますので、ご了承ください。

住友林業の家 オーナー専用サイト

clubforest™

クラブフォレスト通信

クラブフォレストには、冬場のガーデニングのコツや、年末の大掃除前に参考になる
お手入れの基本など、暮らしに役立つ旬な情報が満載です。ぜひ参考にしてください。

clubforest digest

クラブフォレストが「暮らしの？」にお答え！

寒い季節にも庭木に水やりは必要？

宿根草の冬支度の方法は？

クリスマスリースのつくり方は？

答えは「四季のガーデニング入門」でチェック！

季節ごとにおすすめの草花や
お手入れのポイントを紹介

フローリングの意外な汚れの原因とは？

フローリングでスチーム洗浄機は使ってもいいの？

ワックスはいつかければいいの？

答えは「フローリング百科」でチェック！

フローリングの特徴やお手入れ方法を解説

子どもたちが喜ぶパーティーをしてみたい

子どもとおやつづくりにチャレンジしたい

子育て中でちょっと運動不足…

アイデアは「Mama's @cafe」でチェック！

家事や子育てに忙しい
ママに贈るスペシャル・コンテンツ

クラブフォレストは毎月情報を更新！
旬の話題や暮らしをより豊かにするアイデアをぜひご活用ください。

＼このほかにも人気コンテンツがいっぱい！／

お手入れ方法を動画で紹介

壁の汚れやワックスがけなど、気になるお手入れの方法を動画でご紹介します。

人気の「長寿ウォーキング」&「健康ランニング」

スポーツ医学のプロが、いつまでも健康でいるための正しい歩き方、走り方を動画で解説します。

補修・修理を24時間受付

不具合箇所の画像添付も可能。これまでの補修のご依頼履歴もご覧いただけます。

映画チケットをプレゼント

これから公開される指定の新作映画のチケットを抽選でプレゼント。

クラブフォレストのご入会方法

https://clubforest.com/

クラブフォレスト　検索

1 トップページにある「新規会員登録」ボタンをクリック。

2 会員規約にご同意の上、必要事項をご記入いただき、ご登録ください。
※お客様番号が必要となります。お客様番号は保証書や各点検シート、本誌の宛名台紙に記載されています。

オンラインショップの人気商品ランキング

＊ 暮らしを快適にする 商品・サービス ベスト4 ＊

1位

抗菌力も備えた加湿器で冬の室内を快適に！
● cado 加湿器

2位

空気をきれいにする新発想の照明
● クーキレイ

3位

富士山の新鮮な天然水を産地直送でお届け！
● クリティア ウォーターサーバー

4位

プロフェッショナルが害虫を駆除
● ダスキン 害虫獣駆除サービス

＊ 冬の定番人気アイテム ベスト4 ＊

年末大掃除に大活躍！

1位

24時間換気システムのフィルター交換
● 給気レジスター用フィルター

2位

家事負担も軽減する環境にやさしい洗剤
● アクアナックス・オイルナックス

3位

赤ちゃんにも安全なフローリング洗浄＆除菌剤
● フロアフレッシュ

4位

フローリングのキズをきれいに直す
● フローリングの傷補修セット

クラブフォレスト・オンラインショップには
このほかにも木の家を知りつくした
住友林業が厳選したおすすめ商品がいっぱい！
ぜひ、クラブフォレストに入会して
ショッピングをお楽しみください。

オーナー限定サイトだからできるおトクな価格でご提供！

通販カタログをご用意しています

オンラインショップの商品を詳しく紹介した『クラブフォレスト通販カタログ』をご用意しています。同封のカタログご請求ハガキからご請求ください。

プレゼントのお知らせ

同封ハガキの「ご愛読者アンケート」にお答えいただいた方の中から、抽選で5名様に「孫育シリーズ つみきあそび100（写真）」を、10名様に「フローリングの傷補修セット」をプレゼントいたします。詳しくは同封のアンケートハガキをご覧ください。

読者の広場

お便り紹介

『すてきな家族』85号（２０１４春夏号）のアンケートにご協力いただきありがとうございました。
ご投稿いただいた皆様の声の一部をご紹介します。

本誌のご感想 編

家具などの提案も期待

住んで3年、子どもの人数も増え、成長し、勉強机など家具も探すこのごろですが、リビングは長く使用できる品を選びたいなと思っています。そんな提案も期待しています！

（新潟県　H様）

アサガオの種まきから

花壇づくりのアイデアのページが参考になりました！「自宅でもしたい！」と思いつつ、毎日の生活に追われていて、なかなかできません。まずは…アサガオの種をまきました（笑）。

（兵庫県　Y様）

気持ちが引き締まる

本誌が来るたびに、ゆるんでいた気持ち（片付けや掃除）が引き締まります。エアコンの掃除もそうですが、庭の手入れは、とても参考になり、一年草をさっそく植えてみたいと思います。

（福岡県　K様）

高齢向けの情報を

オーナーの高齢化がこれからは進むことが考えられるので、リフォーム（減築等）の情報をオーナーの事例により多く知りたい。大雪時、担当者が連絡したらすぐに来てくれたことには、たいへん感謝しています。

（山梨県　M様）

手をかけ愛着が増す我が家

庭木の剪定のページを見ながら、早速剪定しました。家も庭も手をかけた分、愛着が増していくようです。これからも季節ごとの特集を楽しみにしています。

（東京都　T様）

手間いらずの庭づくり

たいへん住み良く自慢の我が家。友人を招いては楽しく過ごしています。一人住まいなので、これから先のことを考えると庭が一番心配。それでも住み続けたいので手間いらずの庭のつくり方を紹介いただけるとありがたいです。

（埼玉県　S様）

我が家を保つメンテナンス

10年目点検を終えた我が家ですが、家を保つための自分でできるメンテナンス法なども教えてもらえるとありがたいです。

（三重県　M様）

整理整頓のコツ

私の整理整頓のコツは「めったに使わないが必ず使う」ものだけを残し、あとは処分します。

（三重県　U様）

住友林業の家 編

フローリングがいい感じ！

住友林業のフローリング（床暖対応）は特別いい感じです！建築中に見学して、壁の厚みと木の量にビックリしました。

（東京都　Y様）

気軽に相談したい

いろいろな面で、もっと気軽に相談できるような、相談日会などあったらいいと思います。20年近く経って、いろいろなメンテ、庭づくりの相談事が出てきます。

（静岡県　U様）

電話ですぐ対応

門と玄関ドアのカギの調子が悪くなったとき電話したらすぐに対応してくださいました。門も玄関もリーズナブルな費用で丁寧に完璧に修理していただき、たいへんありがたかったです。

（佐賀県　G様）

新築に見える！

先日、父の介護用ベッドを借りたのですが、納品に来た人が「新築の家とは聞いていなかったので通り過ぎちゃいました」と。「築7年ですよ」、と言うと「えーっ」と、ビックリしていました。新築に見える住友林業って、すごい！と思いました。

（千葉県　Y様）

家を建てたときがスタート

10年、20年後、やはり住友林業でよかったと思えるよう、すべての面でオリジナル性と、しっかりしたメンテナンスを大切にしてもらいたいものです。家を建てたときがスタートです。

（香川県　T様）

定期的な便りが参考に

家は建ててからどうライフスタイルに合わせて活用していくかがとても大切だと思うので、定期的にお便りが届くととても参考になります。

（神奈川県　A様）

しっかりとした床

先日ご近所の方とホームパーティーをしたときに、リビングに入ってきて床がしっかりしていると皆さん言われていました。歩いたとき座ったときにわかるそうです。

（福岡県　F様）

改めて良さを実感

築13年も経ちますが、とても気に入っています。今年3月末で、私は退職し、家にいる時間が長くなりました。改めて、この家の良さを感じながら、毎日過ごしています。

（大阪府　M様）

リフォームで外壁の防水も

今回リフォームをしていただきました。外壁の防水も合わせて行いました。劣化はないと思っていたのが、小さな細かい傷がかなり見つかりびっくりしました。でも地震にも強い家で安心しました。

（福島県　S様）

母の言葉

洗濯物を取り込んだり、清掃をしたりとよく我が家に出入りする母。「あんたのとこはいいもの使ってるね」と言っています。物がいいと掃除もしやすいらしいです。

（千葉県　T様）

自画自賛

住んで2年目に入りました。雑誌や折込みチラシなどでたくさんの家を見ますが、いつも我が家が一番だと思います。自画自賛でごめんなさい！　好みのインテリアがなじむのも、基本がしっかりしているからでしょうね。

（島根県　T様）

木のぬくもりを子どもにも

家を建ててから子どもが産まれましたが、無垢の床のぬくもりが本当に良かったなと思いました。それに合わせ玩具も木のぬくもりのあるものを選んでしまいます。

（北海道　K様）

鳥の声で目覚める

築26年ですが、不満・不便などなく、うれしく快適に暮らしております。庭の樹木も大きくなり、毎朝、鳥の声で目覚めています。今の季節はシジュウカラ、オナガ、カッコウの声がよく聞こえますよ！

（埼玉県　U様）

父母から受け継いだ家

建てた後も、イベントのお誘いがきて、参加できるのがとても楽しいです。先日、住友林業緑化のイベントに参加し、庭にどんなお花をどのように植えたらいいか相談できてよかったです。

（千葉県　K様）

住まいのご質問編

クロスの汚れ

クロスが汚れてきました。何で取るのがいいですか？　あまりこすりすぎると…。

（静岡県　S様）

●布・紙等のクロスの場合、軽い汚れ、手アカ汚れなどは、きれいな消しゴムでそっとこすります。砂消しゴムはキズになりがちなので避けましょう。壁の表面に凹凸がある場合は、中性洗剤を薄め、布を固く絞って静かに叩き、乾いた布でそっと水分をとります。

補修・リフォームの相談

もし、リフォームや修理したい箇所があった場合、どの範囲まで住友林業が受けてくれ、業者を紹介してくれるのかわからない。（例）トイレをエコタイプに替えたいとか、壁紙を替えたいとか。ドアを替えたいとか。

（広島県　S様）

●ご例示いただいた内容を含め、カギの交換や住まいの補修・修理、リフォームまで、住友林業でご相談を承ります。まずは住友林業コールセンターまでお問い合わせください（本誌裏表紙に電話番号がございます）。ご相談内容により、住友林業グループならびに住友林業と提携する専門企業が責任を持って対応いたします。

ちょっとした相談事は？

修理とまではいかなくても、ちょっとした不具合、例えば、「掃除したら網戸がかたくなって閉まりが悪くなった」などや疑問を、わざわざ電話して相談するのも気が引けるのですが、自分で対応するヒントがもらえるような相談窓口はありますか？

（愛知県　I様）

●「不具合の直し方を知りたい」「使い方がわからない」といったご質問にも、住友林業コールセンターがお答えします（本誌裏表紙に電話番号がございます）。お気軽にご相談ください。

皆様からの

ご意見・ご感想を

大募集！

締切
2014年12月24日(水)
消印有効

「読者の広場」では、皆様からのご意見やご感想、住まいに関するさまざまな情報を募集しています。同封の『すてきな家族』ご愛読者アンケートハガキからご応募ください。掲載された方には薄謝をお送りします。

アンケートにお答えいただいた方の中から

抽選で620名様に多彩なプレゼントをご用意！

※同封のご愛読者アンケートハガキにご記入ください。
※当選者の発表は賞品の発送をもってかえさせていただきます。
※プレゼントのお届けは2015年1月下旬～2月上旬となります。

補修専用

お住まいの補修　住宅設備の修理　建具の不具合　玄関鍵の紛失　など

お住まいの補修・修理のご相談はこちら

住友林業コールセンター

携帯･PHS OK **0120-370-222**

補修の種類にかかわらずご相談ください。

※IP電話をご利用でつながらない場合は、携帯電話または一般の電話からお願いいたします。

一般のご相談

お知り合いのご紹介　増改築のご相談　庭づくりのご相談　土地活用のご相談　など

お住まいや住友林業グループの提供するサービスに関するご相談はこちら

「支店」お客様センター

お電話の際は、担当の「支店」お客様センターまでお掛けくださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

※受付時間は9:15～17:30です（定休日／火・水曜）。受付時間外および定休日はコールセンターに転送して承ります。
※担当する支店がご不明の場合は、上記の住友林業コールセンターにお問い合わせください。

〈北海道〉

札幌支店	011-700-2824

〈東北〉

盛岡支店	019-631-2122
仙台支店	022-223-7561
山形支店	023-612-0515
福島支店	024-933-4353

〈関東〉

池袋支店	03-5950-2481
東京東支店	03-3534-3980
城南支店	03-5717-6110
目黒支店	03-5491-5935
東京西支店	0422-23-7287
多摩支店	042-528-2285
東京南支店	042-722-3691
横浜支店	045-226-1185
横浜北支店	045-914-5680
神奈川西支店	046-294-2285
湘南支店	0466-27-7977
埼玉支店	048-600-0698
埼玉東支店	048-987-5066
埼玉西支店	049-247-4749
千葉支店	043-274-5585
柏支店	04-7199-5300
成田支店	0476-24-5375
水戸支店	029-304-0102
つくば支店	029-855-2511
宇都宮支店	028-683-0155
小山支店	0285-21-1189
群馬支店	027-364-0105

〈信越・北陸〉

新潟支店	025-257-8783
北陸支店	076-239-3353
富山支店	076-423-2580
福井支店	0776-29-7177
甲府支店	055-268-1621
信州支店	026-264-7631

〈東海〉

名古屋支店	052-979-5970
名古屋中央支店	052-979-7143
岡崎支店	0564-72-6020
豊橋支店	0532-69-3848
静岡支店	054-253-6911
静岡東支店	055-963-6502
浜松支店	053-456-7753
岐阜支店	058-267-7714
三重支店	059-354-9830

〈近畿〉

大阪支店	06-6945-5007
大阪北支店	06-6871-8817
大阪南支店	072-221-8329
神戸支店	078-252-1489
阪神支店	0798-34-0190
姫路支店	079-226-3900
滋賀支店	077-561-1115
京都支店	075-241-0761
奈良支店	0743-75-5741
和歌山支店	073-422-7970

〈中国〉

岡山支店	086-227-5645
福山支店	084-926-7930
広島支店	082-224-1524
山口支店	083-973-4600

〈四国〉

松山支店：東予・高知方面	0897-34-3970
〃　：中予・南予方面	089-941-3580
高松支店：香川・徳島両県	087-862-9759

〈九州〉

福岡支店	092-559-1705
西九州支店	0942-45-0202
大分支店	097-554-3038
熊本支店	096-370-7677
鹿児島支店	099-813-4180

※当社ではお客様情報を独自のお客様番号（8ケタ）で照合いたしております。お電話の際は、お客様番号をお知らせください。
（お客様番号は保証書や各点検シート、本誌お届け封筒等に明記されています）
※「支店」お客様センターの夜間・定休日のご相談は、受付専用窓口に転送し承ります。なお、お電話が集中した場合は、つながりにくくなることがございますのでご了承ください。その場合は、しばらくたってからお掛け直しくださいますようお願い申し上げます。

オーナー専用サイト「clubforest™」でも補修のご相談をお受けしています。